



**Centro Universitário de Brasília**  
**Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais**

**MAXMINIANO MAGALHÃES DE LIMA**

**ORDENAMENTO URBANO: Estudo Prévio de Impacto de  
Vizinhança: análise da política urbana na Cidade de Samambaia e  
os impactos decorrentes das construções de empreendimentos de  
habitação coletiva verticais**

**BRASÍLIA**

**2011.**

**MAXMINIANO MAGALHÃES DE LIMA**

**ORDENAMENTO URBANO: Estudo Prévio de Impacto de  
Vizinhança: análise da política urbana na Cidade de Samambaia e  
os impactos decorrentes das construções de empreendimentos de  
habitação coletiva verticais**

Monografia apresentada como requisito para  
conclusão do curso de bacharelado em Direito  
do Centro Universitário de Brasília –  
UniCEUB.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Msc. Sandra Nascimento

**BRASÍLIA**  
**2011.**

Dedico este trabalho, *in memoriam*, a Dona Anestina e Dona Igna, meus anjos da guarda, quais, mesmo com pulso firme, foram as pessoas mais amorosas e pacientes comigo, dedicando suas vidas a me guiarem ao caminho que hoje trilho e que, por isso, estão muito felizes por essa minha vitória – que também é delas. Desse modo devo a vocês essa humilde homenagem, perto do tanto que fizeram por mim. LHES AMO!

## **AGRADECIMENTO**

Inicialmente agradeço a Deus por ter guiado meus passos até este momento, que, tempos atrás, era impensado até por mim mesmo.

Agradeço ao Senhor Ananias Guilherminio Magalhães que, além de meu avô, foi meu grande pai, qual forjou o caráter que tenho, bem como por ser o homem mais sábio que conheço, pois sabedoria não é uma derivação exclusiva da vida acadêmica, mas da vida que se leva e que se constrói, coisa que fez com perfeição, pois criou seus filhos e seu neto, que sou eu, da forma mais exemplar possível, proporcionando a todos, na medida do seu possível, tudo o que um pai pode dar a um filho.

Agradeço a minha companheira Valquíria, minha “neguinha”, qual tem sido paciente com todas minhas manias e apoiadora de todas as horas, bem como a minha filha Victória, por ser a minha princesinha, qual já é exemplo de inteligência e dedicação em sua prematura vida escolar.

Agradeço a minha tia Eneida, que com seu jeito carinhoso e meigo, tem me orientado em muitas das minhas dificuldades, por várias vezes atuando em minha vida muito mais que a querida tia é, bem como pelas orientações que são relacionadas ao tema do presente trabalho; Ao meu irmão Júnior, exemplo de coragem ao enfrentar outras culturas para consolidar sua vida educacional e profissional, bem como por ser uma pessoa muito especial na minha vida, por tudo que passamos juntos. Cabendo salientar que também são os grandes fomentadores dessa minha conquista.

Agradeço minha madrinha Iraildes, qual sempre me indicou o caminho correto a seguir, por seus conselhos e exemplo de vida, demonstrando que a vitória de uma pessoa vem pelo esforço e pelo estudo; Ao meu padrinho Juraildes, qual, pela forma inteligente e criativa de expor suas idéias, bem como pelo estudo diário, por intermédio da vasta e incessante leitura – forma mais prazerosa e eficaz de se adquirir conhecimento, foi por várias vezes um incentivo a seguir em frente nessa minha caminhada acadêmica.

O sol nasce e ilumina as pedras evoluídas  
Que cresceram com a força de pedreiros suicidas  
Cavaleiros circulam vigiando as pessoas  
Não importa se são ruins, nem importa se são boas  
E a cidade se apresenta centro das ambições  
Para mendigos ou ricos e outras armações  
Coletivos, automóveis, motos e metrô  
Trabalhadores, patrões, policiais, camelô

A cidade não pára, a cidade só cresce  
O de cima sobe e o de baixo desce  
A cidade não pára, a cidade só cresce  
O de cima sobe e o de baixo desce

A cidade se encontra prostituída  
Por aqueles que a usaram em busca de saída  
Ilusora de pessoas de outros lugares  
A cidade e sua fama vai além dos mares  
No meio da esperteza internacional  
A cidade até que não está tão mal  
E a situação sempre mais ou menos  
Sempre uns com mais e outros com menos

A cidade não pára, a cidade só cresce  
O de cima sobe e o de baixo desce  
A cidade não pára, a cidade só cresce  
O de cima sobe e o de baixo desce.

Chico Science – A Cidade  
(cantor e compositor olindense, colaborador do movimento manguebeat)

## **RESUMO**

O presente trabalho de pesquisa investigou os impactos decorrentes de empreendimentos de habitação coletiva vertical e a necessidade de se cobrar os critérios mínimos estabelecidos nos incisos do art. 37 do Estatuto da Cidade, quando da autorização pelo Poder Público para a construção de tais empreendimentos. Intensificou-se nos elementos constitutivos dos espaços urbanos, bem como o equilíbrio urbanístico das cidades como direito fundamental, caracterizado na qualidade de vida. Buscou-se demonstrar que o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça (EIV) é um direito de toda a sociedade para garantir o direito fundamental à cidade urbanisticamente ordenada, com também mecanismo que dá efetividade ao princípio da supremacia do interesse público sobre o privado. Para tanto, analisou a política urbana inicialmente adotada para a Região Administrativa de Samambaia e a que atualmente vem sendo implantada, com foco nos impactos dela decorrentes e a necessidade do EIV para que os empreendimentos causem o mínimo de impacto possível, o que os mesmos sejam compatíveis com a estrutura urbana existente.

Palavras-chave: Direito Constitucional. Direito Urbanístico. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça. Direito à Cidade. Sustentabilidade. Qualidade de Vida. Direito Fundamental.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>1 O DIREITO A UMA CIDADE ORDENADA .....</b>	<b>9</b>
1.1 A evolução da cidade.....	9
1.2 Ordenamento urbano e bem-estar dos habitantes: aspectos constitucionais. ....	11
<b>2 PANORAMA DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO NA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SAMAMBAIA/DF .....</b>	<b>16</b>
2.1 Da concepção inicial de desenvolvimento.....	16
2.2 Da política de desenvolvimento urbana atualmente adotada e seus impactos .....	17
2.2.1 Dos impactos na circulação viária .....	19
2.2.2 Do adensamento residencial e seus impactos nos lotes L0 .....	22
2.2.3 Da sobrecarga nas redes de energia elétrica, água e esgoto .....	23
2.3 A participação da comunidade local na proteção do equilíbrio urbanístico.....	25
<b>3 O ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E OS EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO COLETIVA VERTICAIS .....</b>	<b>31</b>
3.1 O EIV como garantia da supremacia do interesse público.....	31
3.2 Cobrança das análises mínimas do EIV, quando da pendência de lei municipal.....	34
3.3 Reparação de danos ao meio ambiente urbano.....	50
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>58</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>60</b>

## INTRODUÇÃO

A sustentabilidade das cidades é tema que há pouco tempo vem sendo debatido com mais afinco, em especial na nossa legislação e doutrina. Mas que, há muito, é pauta em debates de especialistas do urbanismo em diversos cantos do mundo.

No entanto, de forma inovadora em nosso ordenamento jurídico, veio o Estatuto da Cidade introduzir diretrizes e mecanismos para que nossas cidades possam desenvolver de forma ordenada, com o escopo de propiciar o direito fundamental ao bem-estar dos que habitam em conjunto a urbe.

Entre os mecanismos introduzidos pelo Estatuto da Cidade, um dos que mais se destacam é o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), pois oportuniza uma visão dos pontos positivos e negativos que um determinado empreendimento irá causar a uma localidade já consolidada.

Um dos modelos de empreendimento que mais impactam o meio ambiente urbano é o de habitação coletiva vertical, uma vez que, além de impactar a paisagem urbana, aumenta em muito a circulação de pessoas e veículos e a demanda por serviços públicos, bem como trás diversos outros impactos derivados do adensamento, desde os de caráter sanitário aos de caráter ambiental natural.

A Região Administrativa de Samambaia, cidade satélite do Distrito Federal, é uma das localidades brasileira que vem sofrendo com o alto crescimento da verticalização das moradias, pois foi construída para assentamento de famílias de baixa renda e projetada para comportar uma densidade menor do que, hoje, está sendo lá implantada.

Esse evento de mudança dos padrões dos empreendimentos de habitação coletiva se deve ao capital sobrepondo-se ao bem-estar comum, pois, como bem adverte o professor Luiz Guilherme da Costa Wagner Junior, “não há como negar que interesses econômicos e políticos revelam-se, no mais das vezes, os principais inimigos do sadio desenvolvimento urbano,”<sup>1</sup> fato que é uma constante no desenvolvimento das grandes cidades, quais vêm optando pelo crescimento por intermédio dos condomínios verticais,

---

<sup>1</sup> WAGNER JUNIOR, Luiz Guilherme da Costa, *A ação civil pública como instrumento de defesa da ordem urbanística*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003. p. 17.



muitas das vezes em desconformidade com os parâmetros urbanísticos já existentes, o que, não raro, são frutos de interesses escusos patrocinado por empresas e políticos.

Diante disso, cobrar os critérios mínimos estabelecido para o EIV pelo Estatuto da Cidade, no caso dos empreendimentos de habitação coletiva vertical, é medida de suma importância para o desenvolvimento urbano sustentável das cidades, cobrança que deve ser feita independentemente da edição de lei municipal, como prevê o art. 37 do diploma supracitado, pois se trata de prevenção à violação de direito fundamental da sociedade, qual seja, o da qualidade de vida.

# 1 O DIREITO A UMA CIDADE ORDENADA

A cidade é a evolução do convívio das pessoas em grupo, é um espaço onde deve prevalecer o interesse coletivo quando se trata do seu desenvolvimento, pois o as implicações de sua política urbana atinge a todos os seus co-habitantes.

Dessa forma, cidade ordenada é sinal de qualidade de vida, que, por consequência, atinge sua finalidade social quando garante o bem-estar aos que ali constituíram suas moradias. Pois “a cidade é algo mais do que o somatório dos seus habitantes: é uma unidade geradora de um excedente de bem-estar e de facilidades que leva a maioria das pessoas a preferirem – independentemente de outras razões – viver em comunidade a viverem isoladas.”<sup>2</sup>

## 1.1 A evolução da cidade

Segundo **Lefebvre**, o marco zero da idéia de cidade nasce com a escrita, pois, daí, pode-se organizar toda sua estrutura burocrática consistente nas normas que ordenasse a conduta a ser assumida por seus habitantes, que denomina de *cidade política*, qual “administra, protege, explora um território freqüentemente vasto, aí dirigindo os grandes trabalhos: drenagem, irrigação, construção de diques, arroteamentos etc. Ela reina sobre um determinado número de aldeias.”<sup>3</sup>

Esse modelo de cidade dura séculos, movida pelo pequeno mercado, qual era realizado, em sua grande parte, entre seus componentes.

No entanto isso muda, pois o mercado começa a crescer, tornando-se uma prática urbana, ocasião em que não mais predomina o poder pela posse de grandes propriedades – os feudos perdem poder, predominando, assim, a capacidade pelo negócio, nascendo a *cidade comercial*, qual não é mais um núcleo isolados dos habitantes da área rural, passando a ser o pólo de venda das produções artesanais e da produção rural, mudando toda a estrutura urbana da cidade, pois o mercado passa a ser o centro das atenções e, em sua volta, agruparam-se:

---

<sup>2</sup> CULLEN, Gordon. *Paisagem Urbana*. Tradução de Isabel Correia e de Carlos de Macedo. Lisboa: Edições 70, 1971, p. 9.

<sup>3</sup> LEFEBVRE, Henri. *A Revolução Urbana*. Tradução de Sérgio Martins. 2. reimp. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2004, p. 21.

[...] a igreja a prefeitura (ocupada por uma oligarquia de mercadores), com sua torre ou campanário, símbolo de liberdade. Deve-se notar que a arquitetura segue e traduz a nova concepção da cidade. O espaço urbano torna-se o lugar de encontro das coisas e das pessoas.<sup>4</sup>

Diante do crescimento do capital comercial e da produção em massa, inicia-se um novo conceito de cidade, a *cidade industrial*, fenômeno que se dá pela aproximação da indústria com a cidade comercial, na busca “dos capitais e dos capitalistas, dos mercados e de uma abundante mão-de-obra, mantida a baixo preço,”<sup>5</sup> com tal mudança, “a principal inovação nesse trajeto evolutivo das urbes foi o rompimento das delimitações perimetrais de seus territórios, que deixaram de ser pré-moldados e passaram a admitir prolongamentos e ramificações.”<sup>6</sup>

Só que, segundo **Lefebvre**, essa cidade industrial e seu imenso crescimento criaram outro fenômeno, qual denomina de:

[...] implosão-explosão (metáfora emprestada da física nuclear), ou seja, a enorme concentração (de pessoas, de atividades, de riquezas, de coisas e objetos, de instrumentos, de meios e de pensamentos) na realidade urbana, e a imensa explosão, a projeção de fragmentos múltiplos e disjuntos (periferias, *subúrbios*, residências secundárias, satélites etc.).<sup>7</sup>

No entanto, outro fenômeno vem acontecendo nos tempos atuais, qual seja, um imenso crescimento das periferias por intermédio da verticalização, elemento que será a análise do presente estudo, qual tratará dessa explosão dentro da explosão que se refere **Lefebvre**, ou seja, analisar-se-á o adensamento residencial que os empreendimentos de habitação coletiva verticais vêm ocasionando nas periferias do país e os impactos que trazem a tais localidades, com especial enfoque à Região Administrativa de Samambaia (cidade satélite do Distrito Federal).

---

<sup>4</sup> LEFEBVRE, Henri. *A Revolução Urbana*. Tradução de Sérgio Martins. 2. reimp. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2004, p. 22.

<sup>5</sup> Ibidem, p. 25.

<sup>6</sup> COSTA, Carlos Magno Miqueri da. *Direito Urbanístico Comparado: planejamento urbano*. Das Constituições ao tribunais luso-brasileiro. Curitiba: Juruá, 2009. p. 39.

<sup>7</sup> LEFEBVRE, op. cit., p. 26.

## 1.2 Ordenamento urbano e bem-estar dos habitantes: aspectos constitucionais.

Conforme lição de Hely Lopes Meirelles, “o *bem-estar social* é o bem comum, o bem do povo em geral, expresso sob todas as formas de satisfação das necessidades comunitárias. Nele se incluem as exigências materiais e espirituais dos indivíduos coletivamente considerados.”<sup>8</sup>

Deve também atentar para o fato de que “a finalidade precípua da Administração é a promoção do *bem-estar social*, que a Constituição traduz na elaboração e execução de ‘planos nacionais e regionais de ordenação do território [...]’ (art. 21, IX).”<sup>9</sup>

Como preceitua o art. 182 de nossa Carta Magna:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Seguindo o mandamento constitucional a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, vem consolidar tal entendimento, afirmando no parágrafo único de seu art. 1º, que o uso da propriedade urbana deverá ser sempre “em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos.”

Di Pietro destaca que “as normas de direito público, embora protejam reflexamente o interesse individual, têm o objetivo primordial de atender o interesse público, ao bem-estar coletivo.”<sup>10</sup>

Já Dias, leciona que o “desenvolvimento urbano com qualidade de vida nada mais visa do que compatibilizar interesses individuais e sociais,” pois “a coexistência entre interesses públicos e privados é condição *sine qua non* para o gerenciamento da questão

---

<sup>8</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 32 ed. atualizada por Eurico de Andrade Azevedo, Dêlcio Balestero Aleixo e José Emmanuel Burle Filho, São Paulo: Malheiros, 2006. p. 597.

<sup>9</sup> *Ibidem*, p. 739.

<sup>10</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19 ed. 2 reimpr. São Paulo: Atlas, 2006, p. 83.

urbana, que há de ser calcada no bem-estar social e na qualidade de vida para todos os habitantes.”<sup>11</sup>

Não fugindo de tal raciocínio, vem a Lei Complementar Distrital nº 370, de 02 de março de 2001, qual estabelece o Plano Diretor Local (PDL) de Samambaia/DF, determina, em seu art. 1º, que:

O Plano Diretor Local de Samambaia - PDL de Samambaia é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e territorial da Região Administrativa de Samambaia - RA XII, tendo como finalidades: I - orientar os agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão do território para o pleno desenvolvimento das funções sociais da Região Administrativa e da propriedade, com vistas ao bem-estar de seus habitantes.

É oportuno relembrar, que a preocupação com o bem-estar dos habitantes das cidades, encontra-se registrada desde 1933, quando na cidade de Atenas, Grécia, foi realizado o IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), onde um manifesto urbanístico que expressava o pensamento sobre o meio urbano da época, chamado de “A Carta de Atenas”, já advertia para o que hoje é princípio constitucional em nosso sistema jurídico, ou seja:

[...] se a força das coisas diferencia a habitação rica da habitação modesta, não se tem o direito de transgredir regras que deveriam ser sagradas, reservando só para alguns favorecidos da sorte o benefício das condições necessárias para uma vida sadia e ordenada. É urgente e necessário modificar certos usos. É preciso tornar acessível para todos, por meio de uma legislação implacável, uma certa qualidade de bem-estar, independente de qualquer questão de dinheiro.<sup>12</sup>

Deste modo, é no sentido do bem-estar dos habitantes locais que devem ser pautadas as normas que tratam do desenvolvimento urbanístico das cidades, pois o bem-estar deve sempre preponderar, uma vez que trata do interesse maior a ser perseguido, como direito fundamental, como adiante demonstrarmos.

Os direitos fundamentais são subdivididos, pela doutrina dominante, em três dimensões, quais sejam, a de primeira que trata dos direitos do indivíduo perante o Estado, o

---

<sup>11</sup> DIAS, Daniella S., *Desenvolvimento Urbano*: princípios constitucionais. 1. ed. 2. tir. Curitiba: Juruá, 2005. p. 109.

<sup>12</sup> CARTA DE ATENAS, Assembléia do CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, Atenas, 1933. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=233>>. Acesso em: 11 ago 2009.

de segunda, que tratam dos direitos sociais dos indivíduos em conjunto com outros, mas ainda de forma quase que individual, e o de terceira, qual funda-se no pensamento dos direitos fundamentais de forma metaindividual, qual seja nosso objeto de análise.<sup>13</sup>

No entanto, cabe salientar, há autores que defendem uma quarta dimensão, que trataria da globalização dos direitos fundamentais, mas que não adentraremos em nosso trabalho, pela complexidade e falta de necessidade para nossos estudos.<sup>14</sup>

A *terceira dimensão dos direitos fundamentais* será a que utilizaremos como fonte de análise, pois, como bem destaca Sarlet, “trazem como nota distintiva o fato de se desprenderem, em princípio, da figura do home-indivíduo como seu titular, destinando-se à proteção de grupos humanos (família, povo, nação), e caracterizando-se, conseqüentemente, como direitos de titularidade coletiva ou difusa.”<sup>15</sup>

Ou seja, o meio ambiente urbano ordenado é direito fundamental de terceira dimensão, pois não é bem da vida que pertence a uma única pessoa, mas a toda uma coletividade que não há como se determinar, qual, como o direito ao meio ambiente e qualidade de vida, estão inclusos nos direitos fundamentais de terceira dimensão.<sup>16</sup>

O meio ambiente urbano ordenado é um direito fundamental inserido no rol dos interesses metaindividuais, pois:

São metaindividuais, transindividuais ou superindividuais aqueles interesses que transcendem a esfera particular de uma pessoa física ou jurídica determinada. Pertencem a uma comunidade amorfa, fluida, contingente, flexível, sem personalidade jurídica, cuja titularidade pertencem a coletividade, a qual possui identidade social.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> SARLET, Ingo Wolfgang, *A eficácia dos direitos fundamentais*. 5. ed. rev. atual. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005. p. 54/60.

<sup>14</sup> Ibidem.

<sup>15</sup> Idem, p. 57.

<sup>16</sup> Idem.

<sup>17</sup> BULOS, Uadi Lamêngo, *Mandado de segurança coletivo: em defesa dos partidos políticos, associações, sindicatos, entidades de classe*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996. p. 58.

Metaindividual então é o interesse por uma cidade que tenha equilíbrio urbanístico, já que a todos são sentidos os benefícios e malefícios decorrentes de sua política de desenvolvimento urbano.

Assim, o meio ambiente, seja ele natural ou artificial (urbano), deve ser protegido em igual intensidade, mas, como alerta Freitas, é tradicional o estudo e a defesa do meio físico natural, constituído pela flora e fauna, pela biosfera e seus componentes, como o solo (litosfera), os rios, lagos e oceanos (hidrosfera), o ar atmosférico e o clima (atmosfera).<sup>18</sup>

Mas, é importante salientar, que o meio ambiente natural não é o único amparado pela Constituição Federal, pois:

[...] o constituinte brasileiro de 1988, além da ambiência natural tutelada no art. 225, *caput* e § 1º, concebeu três outras formas de meio ambiente: (a) o *cultural*, formado pelo patrimônio histórico, artístico, arqueológico, paisagístico, turístico e científico (art. 216); (b) o do *trabalho*, caracterizado pelas condições de salubridade e segurança que envolvem as atividades laborais (art. 200, VIII); e (c) o *artificial*, integrado pelo espaço urbano construído (arts. 182 e 225).<sup>19</sup>

Como visto, deve-se ter com o meio ambiente urbano o mesmo tratamento que se tem com o meio ambiente natural, uma vez que ambos são bens de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, fato que impõem ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-los e preservá-los para as presentes e futuras gerações.

Destarte, preservar uma cidade urbanisticamente ordenada é meio pelo qual se garante o bem-estar dos que nela habitam, cabendo ponderar, que tal benefício transpassa o interesse desses habitantes, pois os resultados do ordenamento urbanístico fogem da esfera individual ou mesmo do indivíduo que compõem a população momentaneamente existente no local, uma vez que atingirá futuros cidadãos que por ventura venham a constituir sua moradia ali, bem como os que nem ao menos nasceram, que, ao serem gerados no útero de uma mãe que tenha como residência tal localidade, colherão os benefícios e malefícios da política urbana ali implantada, fato que, claramente, evidencia seu caráter metaindividual.

---

<sup>18</sup> FREITAS, José Carlos de, *Dos interesses metaindividuais urbanísticos*. Disponível em: <<http://www.mp.mg.gov.br/portal/public/interno/arquivo/id/4343>>. Acesso em: 03 set 2009.

<sup>19</sup> Ibidem.

Para Castilho, o interesse metaindividual é subdividido em três grupos, quais sejam:

Interesses Individuais Homogêneos, assim chamados aqueles que têm origem comum, compreendendo os integrantes determinados ou determináveis do grupo, categoria ou classe de pessoas que compartilhem prejuízos divisíveis, oriundos das mesmas circunstâncias de fato; Interesse Coletivo, cujos interesses são indivisíveis de um grupo determinado ou determinável de pessoas, reunido por uma relação jurídica básica comum e Interesses Difusos consistindo no interesses transindividuais, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas por circunstâncias de fato, compreendendo grupos menos determinados de pessoas, entre as quais inexistia vínculo jurídico ou fático preciso [...].<sup>20</sup>

Portanto, encaixa-se a defesa do meio ambiente urbano ordenado na classe dos interesses difusos, uma vez que “a ninguém especificamente pertence o direito à natureza, ao equilíbrio ecológico, à regularidade do consumo, à preservação de bens históricos ou artísticos, ao planejamento urbano, ou à produtividade do solo rural”, pois “é inegável que a violação de tais valores da sociedade é nociva a cada qual de seus membros que venha a sofrer os efeitos danosos”<sup>21</sup>.

Outra questão que é de suma importância destacar é o fato de que não se pode pensar a questão urbanística apenas em determinada localidade, mas em um contexto geral, pois “inócua será a ordenação urbanística de uma área, se a contígua permanecer desordenada”<sup>22</sup>.

Diante do que acima foi colocado, pode-se concluir que o meio ambiente urbano ordenado é um direito fundamental de terceira dimensão, qual se encontra na classe dos interesses metaindividuais, na forma difusa, pois não há como determinar o número de pessoas que são atingidas quando as questões urbanísticas são manuseadas sem se atentar para a finalidade social da cidade e do bem-estar dos que nela vivem, já que seus danos não atingem apenas uma determinada coletividade, mesmo quando a situação é local, pois todos são atingidos com a boa ou má política urbana implantada.

---

<sup>20</sup> CASTILHO, Ricardo dos Santos. *Direitos e interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos*. Campinas: LZN, 2004. p. 30-31.

<sup>21</sup> TÁCITO, Caio *apud* MANCUSO, Rodolfo de Camargo. *Interesse Difuso: conceito e legitimação para agir*. 5. ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 138.

<sup>22</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Municipal Brasileiro*. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 1997, p. 370.



## **2 PANORAMA DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO NA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SAMAMBAIA/DF**

A Região Administrativa de Samambaia/DF sofre imensa desvirtuação em sua política de desenvolvimento, o que se torna preocupante, pois pode se transformar em “caminho sem volta,” comprometendo de forma permanente o equilíbrio urbanístico da localidade.

Assim, duas questões devem ser analisadas para compreender o desenvolvimento urbano da Administração Regional de Samambaia, quais sejam, o modo inicialmente pensado e o atualmente praticado.

### **2.1 Da concepção inicial de desenvolvimento**

Ficticiamente, Samambaia é popularmente dividida em Samambaia-Norte e Samambaia-Sul, mas, cabe salientar, tal divisão só existe pelo costume dos moradores locais, uma vez que não há duas quadras com a mesma numeração em toda a cidade, ou seja, não há duas quadras 110 em tal Região Administrativa, quais, se houvessem, deveriam ser denominadas uma de norte e outra de sul, existindo, assim, uma quadra 110 norte e uma 110 sul, como acontece no Plano Piloto, nas asas norte e sul.

A divisão entre norte e sul é feita da seguinte forma: 1) São consideradas de “Samambaia-Norte”, as quadras que se encontram do lado norte da linha de transmissão de energia elétrica de Furnas Centrais Elétricas Ltda; 2) São consideradas de “Samambaia-Sul”, as que se encontram do lado sul da mesma linha de transmissão.

Destarte, estão do lado NORTE da rede de transmissão todas as quadras 200, 400, 600, 800 e 1000, independente do final ser ímpar ou par. Já do lado SUL, estão todas as quadras 100, 300 e 500, do mesmo modo, independente de ter final ímpar ou par.

A observação feita acima é importante para compreender algo que é motivo de erro por muitas pessoas, até mesmo por moradores antigos da cidade.

Muitos confundem a sigla QN como sendo “Samambaia-Norte” e QS com sendo “Samambaia-Sul”, erro que é ocasionado pelos finais N e S, mas a verdade é que todas as quadras têm uma QN e uma QS, ou seja, a QN está do lado norte da quadra e não do lado

norte (“Samambaia-Norte”) da linha de transmissão de FURNAS. Assim sendo, mesmo a Quadra 408 estando do lado norte da linha de transmissão, ela possui uma QS, e a Quadra 110, mesmo estando do lado sul, possui uma QN.

A importância de entender tais siglas é para compreender como foi pensada a questão urbanística de Samambaia, em especial o tipo de construção que foi destinado a cada local, para, desta forma, ter uma melhor compreensão da subdivisão de uma quadra, nos moldes que pensou o urbanista que a projetou, qual dividiu as quadras em três partes:

1ª – QN = área norte de uma quadra – local destinado ao comércio, empreendimento de habitação coletiva vertical e equipamentos públicos como escolas, delegacias, etc. ÁREA DE MÉDIA DENSIDADE; 2ª – QR = área central de uma quadra – local destinado à habitação unifamiliar, onde foram assentados os cidadãos pelo programa habitacional para pessoas de baixa renda do Distrito Federal, bem como empreendimento de habitação coletiva vertical com 4 (quatro) pavimentos, ou seja, ÁREA DE BAIXA DENSIDADE; e, 3ª – QS = área sul de uma quadra – local como a mesma destinação dada a QN.

Estando claras as divisões estabelecidas em todas as quadras de Samambaia, pode-se visualizar com clareza a densidade construtiva de cada área, o que nos leva a crer que o aumento do potencial construtivo trará imensos danos à ordem urbanística local, bem como acarretará prejuízos aos moradores ali estabelecidos, como passaremos a demonstrar.

## **2.2 Da política de desenvolvimento urbana atualmente adotada e seus impactos**

Atualmente a Região Administrativa de Samambaia/DF vem sofrendo uma imensa transformação na política de oferta de habitação, pois, o que era inicialmente voltada a famílias de baixa renda – construções verticais de habitações unifamiliares, passou a ser voltada para famílias de classe média, com padrões arquitetônicos focados aos empreendimentos de habitação coletiva vertical – construções verticais de apartamentos.

O primeiro plano para tais áreas era a construção de prédios com até 4 (quatro) pavimentos, ou seja, *pilotis*<sup>23</sup> e mais 3 (três) andares para apartamentos,<sup>24</sup> no entanto,

---

<sup>23</sup> O Decreto Distrital n.º 19.915/98, em seu art. 2º, XLIII, denomina *pilotis* como sendo o “pavimento térreo formado pelo conjunto de pilares que sustentam a edificação, com espaços livres e áreas de uso comum.”

o que se vê, hoje, são construções de prédios com mais de 14 (quatorze) andares para apartamentos,<sup>25</sup> ou seja, 5 (cinco) vezes maior que a altura pensada pelo urbanista que projetou a infra-estrutura da Região Administrativa de Samambaia/DF.

O projeto urbanístico de uma localidade deve ser sempre pautado pelo estudo e planejamento, com a finalidade de harmonizar o ambiente que se pretende criar, uma vez que desenho urbano deve, sempre, estar “[...] focado na diversidade de atividades que contribui na criação de espaços urbanos de sucesso e, em particular com a estrutura física que suporta essas funções e atividades propostas.”<sup>26</sup>

Assim, leva-se a concluir que um urbanista, ao desenhar um espaço urbano, dá ao seu projeto um equilíbrio contextualizado com os equipamentos públicos que ali serão inseridos, o mesmo que faz o engenheiro civil, qual não vai utilizar a mesma quantidade de ferro de uma fundação de um prédio de 20 (vinte) andares na fundação de uma simples casa.

Deste modo, quando se cria um projeto urbanístico com o intuito de que tal área seja de baixa densidade, o urbanista vai lhe dar uma infra-estrutura que comporte o que ali vai ser implantado – nem mais, nem menos. No entanto, se antes que o mesmo seja totalmente implantado muda-se suas características para média ou alta densidade, deve-se, também, ampliar a infra-estrutura inicialmente pensada para o local, pois a mesma foi projetada para suportar uma densidade inferior, o que, caso não seja feito, irá implicar, obviamente, em extremo impacto à infra-estrutura existente.

Acontece que, mesmo o projeto inicial da Região Administrativa de Samambaia/DF ter sido concebido para empreendimentos de habitação coletiva verticais de baixa densidade, inicia-se uma nova fase em que se tem autorizando construções em altura superior a pensada inicialmente pelo urbanista que projetou a infra-estrutura local, sem que antes houvesse uma ampliação da já existente, ou seja, não se atentando para a premissa de

---

<sup>24</sup> ANEXO A, fotos 1 e 2

<sup>25</sup> ANEXO B, fotos 1 e 2

<sup>26</sup> PAOLI, Dina de, *Desenho Urbano nas áreas habitacionais: uma metodologia de análise conceitual. Uma metodologia de análise dos conceitos de desenho urbano em propostas de projeto e intervenção no ambiente construído*. São Paulo: USP, 2007. Disponível em: <<http://www.usp.br/nutau/CD/47.pdf>>. Acesso em: 6 set 2011.

que os projetos urbanísticos primam em implantar infra-estrutura para o que se pretende construir no ato de sua concepção.

Preocupados com os impactos que o novo modelo de empreendimento de habitação coletiva vertical irá causar à infra-estrutura existente, uma Associação de Moradores local, conhecida como Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia, constituiu a Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) para aprofundarem-se nas questões relacionadas aos impactos supramencionados.

Dos trabalhos daquela Comissão originou-se o RELATÓRIO Nº 01/2009-CDU-MT2, documento que analisou os impactos que tais empreendimentos vem e virão causar a três quadras de Samambaia, quais sejam, Quadras 108, 110 e 112, o que serve para fazer um panorama dos impactos que serão causados à infra-estrutura de toda Região Administrativa, quando todos os empreendimentos, de todas as quadras, estiverem totalmente construídos.

Das informações contidas no relatório acima mencionado, faremos, à frente, um panorama dos impactos decorrentes do novo modelo de empreendimento de habitação coletiva vertical que está sendo construído na Região Administrativa de Samambaia/DF.

### *2.2.1 Dos impactos na circulação viária*

Um dos pontos levantados pela CDU foi a questão do fluxo viário, qual, segundo o RELATÓRIO Nº 01/2009-CDU-MT2, sofre, e sofrerá ainda mais, com a implantação de empreendimentos de habitação coletiva verticais com mais de 4 (quatro) pavimentos.

O documento supramencionado, afirma que os empreendimentos de habitação coletiva verticais, localizados na Quadra 108 de Samambaia, possuem, no total, 512 (quinhentas e doze) unidades domiciliares.

Porém, quando se trata de local destinado à guarda de veículos,<sup>27</sup> só são disponibilizadas 296 (duzentas e noventa e seis) vagas particulares,<sup>28</sup> ou seja, se for

---

<sup>27</sup> O Código de Edificações do Distrito Federal (Lei Distrital nº 2.105/98, art. 115, I e II), denomina o local destinado à guarda de veículos como garagem ou abrigo, quando coberto, e estacionamento, quando

considerado que cada unidade domiciliar tem 1 (um) carro, cerca de 42% (quarenta e dois por cento) desses automóveis dependerão de vagas públicas<sup>29</sup> ou, como fazem hoje, estacionarão em fila ao longo das duas margens das vias públicas e em frente, muita das vezes, das garagens das habitações dos lotes L0.<sup>30</sup>

O mesmo relatório, fazendo uma previsão dentro de um contexto em que 50% (cinquenta por cento) das 512 (quinhentas e doze) unidades domiciliares possuem 2 (dois) carros e as outras 50% (cinquenta por cento) apenas 1 (um),<sup>31</sup> chega-se ao preocupante percentual de que 61% (sessenta e um por cento) dos carros trazidos pelos empreendimentos não serão contemplados por vagas particulares,<sup>32</sup> ou seja, irão necessitar de vagas públicas ou, na falta dessas, irão acomodar-se ao longo das vias.

Conforme acima exposto, fica claramente visível, que as edificações de empreendimentos de habitação coletiva verticais construídas na Quadra 108 de Samambaia são verdadeiros pólos atrativos de trânsito.

O mesmo relatório, ao tratar, dessa vez da QR 110, destaca outro preocupante dado, qual seja, a construção de 4 (quatro) empreendimentos de 15 (quinze) andares de apartamento, com 4 (quatro) apartamentos por andar, no interior de tal QR,<sup>33</sup> o que resultaria em 240 (duzentas e quarenta) novas unidades domiciliares em tal are, ou seja, serão, segundo tal documento, atraídos para o local, no mínimo, 240 (duzentos e quarenta) carros, isso, considerando 1 (um) carro por apartamento.<sup>34</sup>

---

descoberto, sendo classificado em particular, quando situado em propriedade privada e público, quando situado em área pública.

<sup>28</sup> ANEXO C, gráfico nº 01.

<sup>29</sup> ANEXO C, gráfico nº 03.

<sup>30</sup> ANEXO A, foto 5.

<sup>31</sup> ANEXO C, gráfico nº 02.

<sup>32</sup> ANEXO C, gráfico nº 04.

<sup>33</sup> ANEXOS G e H.

<sup>34</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Ação Civil Pública nº 2010.01.1.180446-3. Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal. Requerente: Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia. Requeridos: Distrito Federal e outros.

No entanto, deve-se salientar que o número mínimo de carros a serem atraídos é bem superior ao de carros já existentes na QR 110, uma vez que no local existem apenas 171 veículos desse tipo, conforme o relatório ora tratado.<sup>35</sup>

Já quando se faz previsão onde 50% (cinquenta por cento) dos apartamentos a serem construídos possuem 2 (dois) carros e os outros 50% (cinquenta por cento) apenas um, a atração de trânsito se agrava ainda mais, pois o número de carros previstos a serem atraídos são 2 (duas) vezes maior que os já existentes, segundo informações [do relatório](#).<sup>36</sup>

Outros dados relacionados à construção de quatro prédios na área central da QR 110 que são de suma importância ressaltar, uma vez que atingem diretamente a capacidade da circulação viária, é de que: a) 59% (cinquenta e nove por cento) das habitações nos lotes L0 possuem carro, mas, no entanto, 41% (quarenta e um por cento) não possuem nenhum carro;<sup>37</sup> b) da porcentagem anterior que possui carros, 88% (oitenta e oito por cento) das habitações nos lotes L0 possuem até um carro;<sup>38</sup> e, c) 84% (oitenta e quatro por cento) dos moradores das habitações nos lotes L0 não possuem carro.<sup>39</sup>

Os dados acima, extraídos do relatório em pauta, revelam-se preocupantes, uma vez que serão alterados com o aumento do poder econômico das famílias que ocupam as habitações dos lotes L0 da QR 110, fato que trará ainda mais carros para tal QR, pois financiar um carro, hoje, é bastante fácil e no Distrito Federal a média é “de um carro para cada duas pessoas,” índice que, no caso do DF, traz diversas consequências, quais “estão cada vez mais presentes no dia a dia do brasileiro, tenha ele carro ou não. As mais evidentes são os congestionamentos e a falta de vagas.”<sup>40</sup>

---

<sup>35</sup> ANEXO D, gráfico nº 04.

<sup>36</sup> ANEXO D, gráfico nº 05.

<sup>37</sup> ANEXO D, gráfico nº 01.

<sup>38</sup> ANEXO D, gráfico nº 02.

<sup>39</sup> ANEXO D, gráfico nº 03.

<sup>40</sup> BERNARDES, Adriana. *Em 10 anos, frota de carros no DF cresceu cinco vezes mais que população*. Caderno Cidades. Correio Braziliense, Brasília, 13 fev. 2011. Disponível em: <[http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/02/13/interna\\_cidadesdf,237496/em-10-anos-frota-de-carros-no-df-cresceu-cinco-vezes-mais-que-populacao.shtml](http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/02/13/interna_cidadesdf,237496/em-10-anos-frota-de-carros-no-df-cresceu-cinco-vezes-mais-que-populacao.shtml)>. Acesso em: 03 out 2011.

Diante do que acima foi colocado, caso venha a ser construídos empreendimentos com mais de 4 (quatro) pavimentos, como inicialmente pensado,<sup>41</sup> na área central da QR 110,<sup>42</sup> caracterizado, nos parece, estará o pólo atrativo de trânsito, em grande proporção, pois aumentará sobremaneira o trânsito no interior de tal QR. Sendo importante destacar que tal local serve apenas de parâmetro para nossos estudos, mas que tal situação é comum nas demais quadras da Região Administrativa em comento.

### 2.2.2 *Do adensamento residencial e seus impactos nos lotes L0*

A mudança nos modelos de empreendimentos de habitação coletiva verticais, resulta também no aumento de residências, mas, de todo modo, o que mais preocupa são as edificações que estão sendo erigidas dentro das QRs (área de baixa densidade), uma vez que não há determinação de número máximo de domicílios e pavimentos que podem ter cada empreendimento, conforme ANEXO VI do PDL de Samambaia.

Para demonstrar o adensamento residencial que provoca tais edificações, importante é analisar dados trazidos pela CDU, o que demonstra com clareza tal condensação e, por consequência, sobrecarrega na infra-estrutura local.

Com a construção de empreendimentos de habitação coletiva verticais de 15 (quinze) andares de apartamento, com 4 (quatro) apartamentos por andar nos lotes L1 que, anterior ao PDL de Samambaia/DF poderia ter apenas três andares de apartamento, ter-se-á uma explosão imobiliária inimaginável, uma vez que, levando em conta a análise que o relatório supracitado fez na QR 110, pode-se constatar o absurdo impacto que causarão as construções nas áreas de baixa densidade de Samambaia (as QRs).

Segundo dados do relatório, observa-se que serão construídas mais unidades domiciliares na *área central* do que em *toda a QR 110*,<sup>43</sup> ou seja, construir-se-á outra “QR dentro da própria QR”.

---

<sup>41</sup> ANEXO A, fotos 1 e 2.

<sup>42</sup> ANEXOS G e H.

<sup>43</sup> ANEXOS G e H.

Deste modo, o que nos parece é que em Samambaia acontece uma verdadeira “invasão autorizada”, onde o poder econômico se sobrepõe ao bem-estar da comunidade que ali já se encontrava.

Impactos também decorrentes de se autorizar construções de empreendimentos de habitação coletiva verticais, em altura superior a pensada inicialmente para os lotes L1 (antigos H4), é a *supressão à iluminação solar* e a *privacidade* dos lotes L0 das QRs, o que se dá pela proximidade dos empreendimentos e as habitações unifamiliares.<sup>44</sup>

Destarte, nos leva a crer que o adensamento residencial, devido à aprovação de construções de empreendimentos de habitação coletiva verticais no porte dos que estão sendo erguidos na Quadra 108 de Samambaia, priva as habitações dos lotes L0 de serem contempladas pela luz do sol, bem como a privacidade em seus interiores, sem qualquer preocupação por parte do Poder Público para tais fatos.

### 2.2.3 Da sobrecarga nas redes de energia elétrica, água e esgoto

Quanto à sobrecarga na rede de energia elétrica, analisaremos tal aspecto confrontando as informações prestadas pela Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (SEDUMA)<sup>45</sup> e pela Companhia Energética de Brasília (CEB),<sup>46</sup> de onde pode-se observar divergências quanto aos procedimentos tomados para prever o impacto que os empreendimentos de habitação coletiva verticais podem causar à rede de energia elétrica local.

Afirma a Gerência de Desenvolvimento da Área Oeste (GESTE) que “no desenvolvimento do projeto são tomadas posições conjuntas com os diversos órgãos governamentais, por meio das consultas às concessionárias de serviços públicos no que se refere à capacidade de atendimento da infra-estrutura.”<sup>47</sup>

No entanto, divergente é a informação prestada pela CEB, qual declara que aquela Companhia “[...] não recebeu qualquer solicitação de órgãos do governo do Distrito

---

<sup>44</sup> ANEXO B.

<sup>45</sup> ANEXO I.

<sup>46</sup> ANEXO J.

<sup>47</sup> ANEXO I.



Federal referente a emissão de parecer técnico sobre a influência nas redes de distribuição de energia elétrica da alteração da altura dos empreendimentos nas quadras 110 e 112 de Samambaia/DF.”<sup>48</sup>

Desta forma, transparece que os novos empreendimentos de habitação coletiva verticais em Samambaia estão sendo erigidos sem um planejamento conjunto entre os órgão e entidades da Administração Pública do Distrito Federal, muito menos atentando-se para os impactos que ocasionarão na rede de energia elétrica local.

Em análise ao documento da Diretoria de Engenharia e Meio Ambiente (DE) da Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal (CAESB), pode-se observar que o mesmo não faz qualquer referência quanto a capacidade de captação de esgoto com a alteração da altura dos empreendimentos de habitação coletiva verticais nas QRs de Samambaia, fazendo referência apenas ao Subcentro Urbano Oeste e QN 100, ao afirmar que “Com relação ao porte das habitações coletivas previsto nas quadras 100 e no Centro Urbano de Samambaia, [...] são compatíveis com a densidade populacional prevista para essas localidades.”<sup>49</sup>

No entanto, nos parece estranha a afirmação da DE/CAESB, uma vez que não há como ser feita previsão sobre a quantidade populacional a ser atraída aos locais, pois o Plano Diretor de Samambaia não faz qualquer referência à quantidade de domicílios que podem ter cada lote L1 e L2, ou seja, é impossível fazer uma previsão de quantas pessoas irão residir no local, já que um lote pode, dentro do mesmo coeficiente de aproveitamento, construir várias *kitnetes*<sup>50</sup> no mesmo espaço onde caibam poucos apartamentos. Assim, um lote onde pode ter uma quantidade menor de famílias ao serem construídos apartamentos de 3 (três) quartos, poderá ter uma quantidade maior de famílias com a construções de várias *kitnetes*.

Seguindo o mesmo raciocínio, nos leva a concluir que com a construção de várias *kitnetes*, no local de poucos apartamentos, irão aumentar os números de sanitários,

---

<sup>48</sup> ANEXO J.

<sup>49</sup> ANEXO K.

<sup>50</sup> O Decreto Distrital nº 19.915, 17 de dezembro de 1998, no §6º do art. 88, denomina *kitinete* como sendo o mesmo que apartamento conjugado, constante do art 3º, VIII, do Código de Edificações do DF.

pias, etc., o que aumentará muito o fluxo de resíduos que dependerão do sistema de esgoto local, isso sem que possa fazer uma previsão anterior, já que o PDL de Samambaia não determina a quantidade de domicílios para os lotes L1 e L2, só fazendo quanto aos lotes L0.

Mas, mesmo assim, segundo afirmação da DE/CAESB, “a rede coletora de esgotos, de implantação mais antiga, poderá receber, a médio prazo, o remanejamento pequenos trechos (sic), de modo a possibilitar o aumento da capacidade hidráulica e a reciclagem dos materiais.”<sup>51</sup>

No entanto, tal afirmação é contestada pela Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112, qual afirma que o que atualmente vem ocorrendo, é o inverso, uma vez que as redes novas é que estão sendo ligadas às redes antigas.<sup>52</sup>

Como acima exposto, nos leva a concluir que as construções de empreendimentos de habitação coletiva verticais, nos moldes hoje construídos, sem que se faça uma melhor análise dos seus impactos, levará a cidade a um colapso estrutural e, por consequência, danos irreparáveis e/ou de difícil à ordem urbanística, prejudicando milhares de cidadãos locais.

### **2.3 A participação da comunidade local na proteção do equilíbrio urbanístico**

A participação dos cidadãos no desenvolvimento das cidades é peça fundamental para que o processo seja democrático e evite que no futuro haja contendas entre comunidade já existente em determinada localidade e as pessoas que virão com os novos empreendimentos.

No entanto, cabe salientar, não basta que o poder público realize “audiências públicas” que sejam apenas divulgadas em Diários Oficiais, pois, como é sabido de todos, não é o mecanismo mais acessado pelos cidadãos em geral, destinando tais “audiências”, na maioria das vezes, para técnicos, empreiteiros e demais interessados nas construções, mas não aos que vivem ali e pode contribuir com opiniões voltadas ao desenvolvimento consciente e sustentável.

---

<sup>51</sup> ANEXO K.

<sup>52</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Ação Civil Pública nº 2010.01.1.180446-3. Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal. Requerente: Prefeitura Comunitária da Quadras 110 e 112 de Samambaia. Requeridos: Distrito Federal e outros.

E por tal falta de integração com a comunidade local, uma associação de moradores da Região Administrativa de Samambaia/DF, denominada de Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia, ingressou na Justiça objetivando frear a autorização estatal para implantação de empreendimentos de habitação coletiva verticais sem que haja estudos e critérios para tais construções, com a finalidade de preservar o bem-estar de toda a Região Administrativa supramencionada.

Tudo se iniciou quando a comunidade local, observando o rápido aumento de construções de empreendimentos de habitação coletiva verticais, acima de 4 (quatro) andares – o que era pensado inicialmente, resolveu criar, por intermédio da associação acima citada, uma comissão composta por três moradores locais, qual foi dado o nome de Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), que ficou incumbida de “analisar e posicionar-se sobre tais construções, tanto nas quadras circunvizinhanças como no interior das que compõem sua área de atuação.”<sup>53</sup>

Após todas as análises, resolve a CDU requerer ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT) que organizasse audiência pública<sup>54</sup> para tratar dos empreendimentos de habitação coletiva vertical e seus impactos à infra-estrutura e ao bem-estar da comunidade local,<sup>55</sup> mas, infelizmente, tal medida restou infrutífera.

A audiência pública, como diretriz geral no ordenamento urbano, tem como objetivo reunir o Poder Público e população interessada “nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população,” conforme estabelece o art. 2º, XIII, do Estatuto da Cidade.

No entanto, a convocação de audiência pública deve ser feita pelo Poder Público, pois detém a competência para a publicação em Diários Oficiais, bem como

---

<sup>53</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Ação Civil Pública nº 2010.01.1.180446-3. Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal. Requerente: Prefeitura Comunitária da Quadras 110 e 112 de Samambaia. Requeridos: Distrito Federal e outros.

<sup>54</sup> Dispõe o art. 25 da Resolução nº 66/2005 do Conselho Superior do MPDFT que as “audiências públicas são reuniões organizadas e presididas pelo Ministério Público, abertas a qualquer do povo, para discussão de situações das quais decorra ou possa decorrer lesão de interesse difuso, coletivo ou individual homogêneo.”

<sup>55</sup> ANEXOS L e M.

logística, técnicos, entre outros mecanismos que garantirá uma melhor apuração do fato ali tratado.

Só que, no caso do pedido feito pela Prefeitura Comunitária em comento, ficou o Ministério Público em silêncio, o que lhe obrigou buscar o Poder Judiciário para ver o direito de sua comunidade, ou melhor, de toda a sociedade, resguardado.

Diante disso, a Prefeitura Comunitária propôs Ação Civil Pública com o objetivo de que, entre outras medidas, o Distrito Federal, por intermédio da Administração Regional de Samambaia, não expedisse alvará de construção<sup>56</sup> aos empreendimentos que não realizar o EIV.

É oportuno destacar, que a inclusão das associações no rol dos legitimados para propor a ação civil pública foi um grande avanço para a democracia e para consolidar a participação da sociedade na luta por uma cidade sustentável, ou seja, “na prática, buscou-se permitir que a sociedade civil politicamente organizada pudesse, por si própria, lutar por seus ideais, sem ficar absolutamente na dependência das ações de entes governamentais.”<sup>57</sup>

Só que, é importante frisar, o legislador, em sua inteligência, criou critérios para legitimar essas associações a propor a Ação Civil Pública, no intuito de evitar demandas judiciais de ocasião ou que não se adéquem às metas institucionais das quais a associação se propõe.

Assim, a Lei Federal nº 7.347/85, conhecida como Lei da Ação Civil Pública (LACP), legitima para propor a ação principal e a ação cautelar, apenas as associações que, concomitantemente, estejam constituídas há pelo menos 1 (um) ano, nos termos da lei civil, bem como incluam, entre suas finalidades institucionais, a proteção ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem econômica, à livre concorrência ou ao patrimônio

---

<sup>56</sup> Conforme determinação do art. 16 do Código de Edificações do Distrito Federal, Lei Distrital nº 2.105/98, que “cabe à Administração Regional, por meio de suas unidades orgânicas competentes, aprovar ou visar projetos de arquitetura, licenciar e fiscalizar a execução de obras e a manutenção de edificações e expedir certificado de conclusão, garantida a observância das disposições desta Lei, de sua regulamentação e da legislação de uso e ocupação do solo, em sua circunscrição administrativa.”

<sup>57</sup> WAGNER JUNIOR, Luiz Guilherme da Costa, *A ação civil pública como instrumento de defesa da ordem urbanística*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003. p. 111.

artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico. (art. 5º, V, “a” e “b” - incluídos pela Lei Federal nº 11.448, de 2007).

No entanto, o § 4º da mesma lei estabelece que “o requisito da pré-constituição poderá ser dispensado pelo juiz, quando haja manifesto interesse social evidenciado pela dimensão ou característica do dano, ou pela relevância do bem jurídico a ser protegido.”

Desse modo, o legislador infraconstitucional, reiterando a predominância e a supremacia do interesse público, dá ao magistrado a prerrogativa de flexibilizar o lapso temporal de constituição quando houver perigo ao interesse público.

Já quanto ao segundo requisito, a *pertinência temática*, qual trata-se da “correspondência entre o bem tutelado e a finalidade institucional da entidade”<sup>58</sup> associativa, observa-se, no tocante à proteção da ordem urbanística, que a alínea “b” do inciso V do art. 5º da LACP não faz referência expressa quanto à necessidade de constar como finalidade institucional tal proteção, até porque desnecessário, pois ao constar a proteção ao meio ambiente, já encontra-se contemplada a ordem urbanística, uma vez que espaço urbano trata-se de meio ambiente, em sua forma artificial, qual é “integrado pelo espaço urbano construído.”<sup>59</sup>

Também é importante destacar, que em questões de proteção ao meio ambiente urbano, não há a necessidade de a expressão ordem urbanística vir literalmente escrita no estatuto social das associações, nem mesmo a expressão meio ambiente, pois, conforme a jurisprudência pátria, a simples inclusão da defesa do bem-estar coletivo, já lhes colocam no rol das legitimadas para a defesa do meio ambiente urbano, uma vez que o bem-estar coletivo está intrinsecamente ligado a um meio ambiente urbano ordenado,<sup>60</sup> pois “a

---

<sup>58</sup> WAGNER JUNIOR, Luiz Guilherme da Costa, *A ação civil pública como instrumento de defesa da ordem urbanística*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003. p. 113.

<sup>59</sup> FREITAS, José Carlos de, *Dos interesses metaindividuais urbanísticos*. Disponível em: <<http://www.mp.mg.gov.br/portal/public/interno/arquivo/id/4343>>. Acesso em: 03 set 2009.

<sup>60</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. PROCESSO CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE ATIVA. ASSOCIAÇÃO DE BAIRRO. a ação civil publica pode ser ajuizada tanto pelas associações exclusivamente constituídas para a defesa do meio ambiente, quanto por aquelas que, formadas por moradores de bairro, visam ao bem-estar coletivo, incluída evidentemente nessa cláusula a qualidade de vida, só preservada enquanto favorecida pelo meio ambiente. Recurso Especial não conhecido. REsp 31150/SP. Segunda Turma. Recorrente: Obras Hospitalares de São Lázaro. Recorrido: Sociedade Amigos de

Constituição da República vigente expressamente vincula o meio ambiente à sadia qualidade de vida (art. 225, caput), daí porque é válido concluir que a proteção ambiental tem correlação direta com a manutenção e melhoria da qualidade de vida dos moradores<sup>61</sup> de uma localidade, ou mesmo de uma região.

Assim, tendo em vista que a Prefeitura Comunitária supracitada está dentro dos pré-requisitos estabelecidos por lei, o Juízo da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal decidiu pela legitimidade da mesma em propor a ação civil pública para defender a ordem urbanística na Região Administrativa ora tratada, “posto que a autora tem por finalidade estatutária, a defesa de interesses difusos e, não obstante a descrição geral de seus objetivos, nesses interesses difusos se inclui a ordem urbanística [...]”<sup>62</sup>.

---

Sete Praias. Relator(a): Min. Ministro Ari Pargendler. Brasília, 20 de maio de 1996. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=REsp+31150&&b=ACOR&p=true&t=&l=10&i=9#>>. Acesso em: 28 abril 2011. 22:41.

<sup>61</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. AMBIENTAL E PROCESSUAL CIVIL. PRESERVAÇÃO ARQUITETÔNICA DO PARQUE LAGE (RJ). ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LEGITIMIDADE ATIVA. PERTINÊNCIA TEMÁTICA CARACTERIZADA. CONCEITO LEGAL DE "MEIO AMBIENTE" QUE ABRANGE IDEIAS DE ESTÉTICA E PAISAGISMO (ARTS. 225, CAPUT, DA CR/88 E 3º, INC. III, ALÍNEAS "A" E "D" DA LEI N. 6.938/81). 1. O estatuto da associação recorrente prevê, em seu art. 4º (1), que um de seus objetivos é "zelar pela manutenção e melhoria da qualidade de vida do bairro, buscando manter sua ocupação e seu desenvolvimento em ritmo e grau compatíveis com suas características de zona residencial". 2. Desta cláusula, é perfeitamente possível extrair sua legitimidade para ação civil pública em que se pretende o seqüestro do conjunto arquitetônico "Mansão dos Lage", a cessação imediata de toda atividade predadora e poluidora no conjunto arquitetônico e a proibição de construção de anexos e de obras internas e externas no referido conjunto arquitetônico. Dois são os motivos que levam a tal compreensão. 3. Em primeiro lugar, a Constituição da República vigente expressamente vincula o meio ambiente à sadia qualidade de vida (art. 225, caput), daí porque é válido concluir que a proteção ambiental tem correlação direta com a manutenção e melhoria da qualidade de vida dos moradores do Jardim Botânico (RJ). 4. Em segundo lugar, a legislação federal brasileira que trata da problemática da preservação do meio ambiente é expressa, clara e precisa quanto à relação de continência existente entre os conceitos de loteamento, paisagismo e estética urbana e o conceito de meio ambiente, sendo que este último abrange os primeiros. 5. Neste sentido, importante citar o que dispõe o art. 3º, inc. III, alíneas "a" e "d", da Lei n. 6.938/81, que considera como poluição qualquer degradação ambiental resultante de atividades que direta ou indiretamente prejudiquem a saúde e o bem-estar da população e afetem condições estéticas do meio ambiente. 6. Assim sendo, não há como sustentar, à luz da legislação vigente, que inexistente pertinência temática entre o objeto social da parte recorrente e a pretensão desenvolvida na presente demanda, na forma do art. 5º, inc. V, alínea "b", da Lei n. 7.347/85. 7. Recurso Especial provido. REsp 876.931/RJ. Segunda Turma. Recorrente: Associação de Moradores e Amigos do Jardim Botânico - AMAJB. Recorrido: Associação dos Amigos da Escola de Artes Visuais do Parque Lage. Relator(a): Min. Mauro Campbell Marques. Brasília, 10 de agosto de 2010. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=pertin%Eancia+tem%Etica&&b=ACOR&p=true&t=&l=10&i=3#>>. Acesso em: 28 abril 2011. 23:34.

<sup>62</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Ação Civil Pública nº 2010.01.1.180446-3. Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal. Requerente: Prefeitura Comunitária da Quadras 110 e 112 de Samambaia. Requeridos: Distrito Federal e outros. *Termo de Audiência*.

Diante do que acima foi colocado, observa-se que a comunidade política e juridicamente organizada, quando representada por suas associações, podem propor a ação civil pública e buscar no Poder Judiciário resguardar seu direito a uma cidade urbanisticamente ordenada.

### **3 O ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E OS EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO COLETIVA VERTICAIS**

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento que permite uma visualização preliminar dos efeitos positivos e negativos que um empreendimento, potencialmente, causará a uma determinada localidade, ou mesmo a uma determinada região, com vista à qualidade de vida dos que ali residem.<sup>63</sup>

#### **3.1 O EIV como garantia da supremacia do interesse público**

Conforme lição de Di Pietro, “as normas de direito público, embora protejam reflexamente o interesse individual, têm o objetivo primordial de atender o interesse público, ao bem-estar coletivo.”<sup>64</sup>

Assim, o EIV nada mais é do que o dosador do interesse público sobre o privado, qual, segundo Celso Antônio Bandeira de Mello, “é princípio geral de Direito inerente a qualquer sociedade. É a própria condição de sua existência.”<sup>65</sup>

Diante disso, o direito de propriedade, bem como o de construir, tratam de direito privado, já o direito de se ter uma vizinhança harmônica, é o interesse público, qual o EIV busca proteger, que quando colidentes deve-se dar total privilégio ao último, pois “no embate entre interesse público e o particular há de prevalecer o interesse público.”<sup>66</sup>

É de se notar então que o EIV, como norma de direito público, além de instrumento adequado para garantir uma expansão urbana adequada, é forma pela qual se protege o interesse público da “fome voraz” dos interesses privados do capitalismo.

Como destaca Hely Lopes Meirelles, “o fundamento do direito de construir está no direito de propriedade,” mas:

---

<sup>63</sup> MARTINS, Fabiane Parente Teixeira. Loteamentos: a exigibilidade de Estudo de Impacto de Vizinhança. *Revista de Direito Ambiental*, São Paulo, v. 13, n. 50, p. 67, abr./jun. 2008.

<sup>64</sup> DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19 ed. 2 reimpr. São Paulo: Atlas, 2006, p. 83.

<sup>65</sup> MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*. 18 ed. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 87.

<sup>66</sup> GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 19.



[...] embora amplos, o direito de construir não é absoluto, porque as relações de vizinhança e o bem-estar coletivo impõem ao proprietário certas limitações e esse direito, como, de resto, a todo direito individual, visando a assegurar a coexistência pacífica dos indivíduos em sociedade.<sup>67</sup>

Segundo Gasparini, dois são os fundamentos da intervenção do Estado na propriedade privada, quais sejam

O político e o jurídico. O fundamento político da intervenção do Estado na propriedade privada [...] é a proteção dos interesses da comunidade contra qualquer conduta anti-social da iniciativa particular, enquanto o jurídico é qualquer disposição consignada na Constituição ou na legislação infraconstitucional. No Direito brasileiro, o fundamento jurídico da intervenção ora está na Constituição da República, ora nas leis ordinárias, [...].<sup>68</sup>

Conforme o mesmo autor, entre os meios de interventivos do Estado está a *limitação administrativa*, qual “é forma suave de intervenção”, bem como “é conceituada como toda imposição do Estado, de caráter geral, que condiciona direitos dominiais do proprietário.”<sup>69</sup>

O EIV, tendo em vista a conceituação supramencionada, encaixa-se perfeitamente à denominada limitação administrativa, pois é imposição estatal de caráter geral que condiciona o proprietário a determinadas regras.

No entanto, para Diogenes Gasparini a limitação administrativa é subdividida em três modalidades, quais sejam, positiva, negativa e permissiva. Sendo a primeira uma compilação do administrado-proprietário à determinadas obrigações de fazer; a segunda em obrigações de não fazer; e, a terceira em obrigação de permitir a realização de determinadas coisas.<sup>70</sup>

Mas, ao analisar o EIV pode-se observar que, mesmo se tratando de uma limitação administrativa, não obriga a fazer, não fazer ou permitir algo em determinada propriedade, ao contrário, a pós-análise do estudo é que dará o deslinde dos limites a serem

---

<sup>67</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 7. ed. atualizada por Eurico de Andrade Azevedo, São Paulo: Malheiros, 1996. p. 27.

<sup>68</sup> GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 669.

<sup>69</sup> *Ibidem*, p. 671.

<sup>70</sup> *Idem*.

impostos aos empreendimentos, uma vez que são analisados os efeitos positivos e negativos dos mesmos.

Deste modo, ao nosso entender, o EIV não tem o propósito de aniquilar o direito de construir de uma propriedade, ao contrário, tal mecanismo busca resguardar que as construções coexistam de forma harmônica e pacífica, pois tal mecanismo não analisa só os impactos negativos de um empreendimento, mas também os que lhes forem positivos, como bem preceitua o art. 37 do Estatuto da Cidade.

Nas lições de Rita de Cássia Sapia Alves da Cruz:<sup>71</sup>

[...] as limitações urbanísticas são importantes também para se poder garantir o direito de vizinhança, cujo fundamento encontra-se no próprio direito de propriedade, pois a paz social depende também das relações de boa vizinhança. Sendo que as questões que envolvem a vizinhança, hoje em dia, são das mais complexas seja entre comerciantes; condôminos; empresas; Países, etc.

Desse modo, impor limitações a forma de construir é um dever não só do Estado, mas de toda a sociedade, pois os efeitos de uma construção podem afetar toda a estrutura urbanística de uma localidade.

A realidade é que o Distrito Federal vem mudando suas características urbanísticas rapidamente, tomando como tendência a construção de condomínios verticais de grande porte, qual foi iniciada na Região Administrativa de Águas Claras<sup>72</sup> e que atualmente vem sendo regra em todas as demais Regiões Administrativas do Distrito Federal.

A especulação imobiliária que antes era restrita ao plano piloto (região central do DF), agora é fortemente aplicada em todas as cidades satélites (regiões periféricas ao centro do DF), mudando toda a característica de tais localidades que eram basicamente de edificações horizontais e que hoje são invadidas pelos empreendimentos de habitação coletiva verticais com vários andares.

---

<sup>71</sup> CRUZ, Rita de Cássia Sapia Alves da. A cidade e os seus ruídos. In: GARCIA, Maria (Coord.). *A cidade e seu Estatuto*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005. p. 285.

<sup>72</sup> CORREIO BRAZILIENSE. *Populosa, Águas Claras completa oito anos com problemas de infraestrutura*. Caderno Cidades. Brasília, 07 mai 2011. Disponível em: <[http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/05/07/interna\\_cidadesdf,251216/populosa-aguas-claras-completa-oito-anos-com-problemas-de-infraestrutura.shtml](http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/05/07/interna_cidadesdf,251216/populosa-aguas-claras-completa-oito-anos-com-problemas-de-infraestrutura.shtml)>. Acesso em: 6 set 2011.

Diante do poder econômico das empresas da construção civil, a sociedade conta com o EIV como mecanismo de proteção do seu bem-estar, pois tal instrumento equilibra a necessidade dos empreendimentos, como forma de propiciar moradias, com o bem-estar dos que moram em determinada região, pois “quem constrói a casa está construindo a cidade. Mas a cidade não é do proprietário da casa; é de todos. E sendo de todos há de predominar, na sua ordenação o interesse da coletividade sobre o particular.”<sup>73</sup>

Destarte, o EIV é instrumento que dosa o interesse privado ao interesse da sociedade local, estabelecendo um equilíbrio entre o empreendimento a ser construído e sua vizinhança, o que, por consequência, lhe dá o *status* de defensor da supremacia do interesse público sobre o privado.

### **3.2 Cobrança das análises mínimas do EIV, quando da pendência de lei municipal**

Conforme preceitua o art. 37 do Estatuto da Cidade e seus incisos, “O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo,” das questões relacionadas à: “I – adensamento populacional; II – equipamentos urbanos e comunitários; III – uso e ocupação do solo; IV – valorização imobiliária; V – geração de tráfego e demanda por transporte público; VI – ventilação e iluminação; e, VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.”

Deste modo, nos parece imperioso, uma vez que a ordem urbanística é direito fundamental de interesse metaindividual na forma difusa, como anteriormente estudado, que os critérios mínimos estabelecido pelo art. 37 do Estatuto da Cidade sejam cobrados na aprovação dos projetos de empreendimentos de habitação coletiva verticais, mesmo quando haja pendência de lei municipal que defina a aplicação do EIV, pois as análises mínimas são regras gerais quais devem ser obedecidas, uma vez que é de competência da União o estabelecimento de tais regras (art. 24, § 1º, CF), independentemente das futuras regras peculiares ao município.

---

<sup>73</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 7. ed. atualizada por Eurico de Andrade Azevedo, São Paulo: Malheiros, 1996.

Para Fiorillo, a parte que estabelece a necessidade de previsão de lei municipal para a aplicação do estudo de impacto de vizinhança é inconstitucional, pois:

O EIV segue necessariamente os critérios impostos pelo art. 225, IV da CF o que se traduz em instrumento de natureza jurídica constitucional. Daí ser despcienda por inconstitucional a primeira parte do art. 36 do Estatuto da Cidade que condiciona os empreendimentos e atividades privados ou públicos sujeitos ao estudo à “lei municipal” posto que a exigência do estudo se estabelece , ainda que na forma da lei, para qualquer instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação ambiental.<sup>74</sup>

Assim sendo, tendo em vista que Distrito Federal tem em suas atribuições as competências municipais (art. 32, § 1º, CF), como é o caso da expedição de alvará de construção, deve-se as Administrações Regionais, quais são competentes por tal atribuição,<sup>75</sup> exigir dos responsáveis pela construção de empreendimentos de habitação coletiva verticais os requisitos mínimos estabelecidos pelos incisos do art. 37 do Estatuto da Cidade, uma vez que são critérios que defenderão o equilíbrio urbanístico. Cabendo salientar que o EIV em sua importância, não só busca os pontos negativos dos empreendimentos, mas, também, os positivos.

Diante do acima exposto, passamos a analisar os critérios mínimos estabelecidos pelo art. 37.

Quanto ao *adensamento populacional*, nos parece que é positivo quando localidades ociosas são adensadas por empreendimentos de habitação coletiva verticais e, em decorrência disso, aumenta-se a oferta de moradia aos cidadãos, bem como se aquece a economia local por intermédio do comércio.

No entanto, o mesmo adensamento traz, quando não bem planejado, diversos efeitos negativos, pois faz com que grupos de pessoas fiquem “confinadas em pequenos espaços” e passem “por desconforto, riscos de doenças, problemas de alimentação e

---

<sup>74</sup> FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. *Estatuto da cidade comentado*: Lei 10.257/2001: lei do meio ambiente artificial. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

<sup>75</sup> Estabelece o Código de Edificações do Distrito Federal, Lei Distrital nº 2.105/98, que: Art. 16. Cabe à Administração Regional, por meio de suas unidades orgânicas competentes, aprovar ou visar projetos de arquitetura, licenciar e fiscalizar a execução de obras e a manutenção de edificações e expedir certificado de conclusão, garantida a observância das disposições desta Lei, de sua regulamentação e da legislação de uso e ocupação do solo, em sua circunscrição administrativa.

suprimento de água, e dificuldade para arrumar espaço para depósito de seus resíduos,”<sup>76</sup> como também os decorrentes da circulação viária e da sobrecarga nas redes de energia elétrica, água e esgoto, o que trataremos com mais detalhes adiante.

**Dentre as conseqüências** do adensamento populacional, pode-ser ter a ocorrência de impactos nas redes de energia elétrica, pois com o aumento de domicílios cresce a demanda por tal serviço, o que, sem um planejamento anterior, inevitavelmente, provocam os tão prejudiciais *blackouts*, uma vez que, além de danificar aparelhos eletrodomésticos, gera prejuízo ao comércio local, pois em decorrência da falta de energia elétrica produtos se perdem em supermercados, consultórios ficam sem funcionar etc.

Outro fator, que também é oportuno destacar, é que o adensamento populacional traz uma maior demanda por água potável, bem como o aumento do fluxo de esgoto.

A água potável é bem natural que, em especial nos locais de períodos de seca prolongada, exige-se uma maior atenção com relação aos seus reservatórios, pois o crescimento da população, sem que haja o mesmo crescimento em investimentos para o fornecimento de água, acarreta em uma demanda maior do que as reservas, o que, combinado com períodos secos, leva-se aos temidos racionamentos.<sup>77</sup>

Já o crescimento do fluxo de esgoto, traz imensos transtornos, tanto ao meio ambiente, quando não se consegue tratá-lo todo, como quando se tem uma maior quantidade de resíduos sendo lançado nas redes de captação, sem que essas sejam projetadas para tal demanda, o que ocasiona o refluxo de esgoto sanitário, qual decorre de redes que foram projetadas para um tipo de demanda e, após o advento dos empreendimentos, são

---

<sup>76</sup> NUCCI, João Carlos. *Qualidade ambiental e adensamento urbano: um estudo de ecologia e planejamento da paisagem aplicado ao distrito de Santa Cecília (MSP)*. 2ª ed. Curitiba: O Autor, 2008. p. 43. Disponível em: <[http://www.geografia.ufpr.br/laboratorios/labs/arquivos/qldade\\_amb\\_aden\\_urbano.pdf](http://www.geografia.ufpr.br/laboratorios/labs/arquivos/qldade_amb_aden_urbano.pdf)>. Acesso em: 13 set 2011.

<sup>77</sup> G1. *Seca de mais de dois meses baixa nível de barragens do Distrito Federal*: Na barragem do Paranoá, água está a 2 cm acima do previsto pela Adasa. Adasa monitora estações de captação para evitar racionamento de água. Do G1 DF, com informações Bom Dia DF. Brasília, 28 ago 2011. Disponível em: <<http://glo.bo/nQ2IOX>>. Acesso em: 14 set 2011.

sobrecarregadas com uma maior, o que faz com que o esgotamento não seja suficiente e retorne os resíduos para as casa ou ruas.<sup>78</sup>

Assim sendo, “o adensamento populacional deve ser compatível com o meio físico e principalmente com a oferta dos equipamentos urbanos e comunitários. Do contrário, violamos o direito constitucional à sadia qualidade de vida.”<sup>79</sup>

Quanto aos *equipamentos urbanos e comunitários*, a Lei Federal nº 6.766/1987 assim os definem: a) são urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado (art. 5º, parágrafo único), e b) são comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares (art. 4º, § 2º).

Deste modo, nos parece que positivo será quando em decorrência dos empreendimentos de habitação coletiva verticais, os equipamentos urbanos e comunitários sejam melhor utilizados, isso, claro, quando há neles ociosidade. Mas, quando os empreendimentos os sobrecarregam, o que é mais previsível, como demonstrado quando tratamos do adensamento populacional, teremos imensos problemas com a falta de vagas em escolas e hospitais, racionamento nos serviços de água e energia elétrica, enchentes decorrentes da impermeabilização do solo, entre outros.

Destarte, deve-se observar os equipamentos urbanos e comunitários, bem como suas capacidades e disponibilidades, para se emitir um parecer adequado à realidade local na confecção do EIV.

No que se refere ao *uso e ocupação do solo*, importante é compreender os dois conceitos, para, ao final, entendermos sua importância na elaboração do EIV.

Desta forma, iniciaremos tal análise compreendendo o conceito de uso do solo urbano e, após, como deve ser precedida sua ocupação.

---

<sup>78</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Coordenadoria de Editoria e Imprensa. *Mantida a obrigação da Sanepar evitar refluxo de esgoto em residência*. Sala de Notícias. Superior Tribunal de Justiça, Brasília, 24 fevereiro 2010. Disponível em: <[http://www.stj.jus.br/portal\\_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=96041](http://www.stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=96041)>. Acesso em: 22 ago 2011.

<sup>79</sup> MARTINS, Fabiane Parente Teixeira. Loteamentos: a exigibilidade de Estudo de Impacto de Vizinhança. *Revista de Direito Ambiental*, São Paulo, v. 13, n. 50, p. 69, abr./jun. 2008.

Ao tratarmos de uso do solo urbano, devemos ter em mente que o mesmo “deve ser definido segundo a predominante atividade de seus equipamentos.”<sup>80</sup>

Os usos do solo urbano podem ser genericamente classificados, segundo Ferrari, em residenciais, industriais, comerciais, institucionais (públicos ou privados), áreas de circulação e áreas vagas (públicas ou privadas: próprias ou impróprias ao uso urbano).<sup>81</sup>

Já para José Afonso da Silva, além dos usos residenciais, industriais, comerciais e institucionais, incluem-se também as categorias de uso de serviço e especiais.<sup>82</sup>

No entanto, para nossos estudos, uma vez que trabalhamos com questões relacionadas aos empreendimentos de habitação coletiva verticais, interessa definir em qual categoria encaixam-se tais empreendimentos, para, mais adiante, analisar os aspectos positivos e negativos a ser examinados com a realização do EIV.

A categoria de uso em que se encontram os empreendimentos de habitação coletiva verticais, segundo as definições trazidas por José Afonso da Silva, é a de uso residencial multifamiliar, uma vez que se trata de “edificações destinadas a mais de uma habitação por lote, agrupadas [...] verticalmente.”<sup>83</sup>

Já quanto à ocupação do solo, devemos nos ater para o fato de que tal definição, em sentido urbanístico,

[...] diz respeito à relação entre a área do lote e a quantidade de edificação que se coloca dentro dele. Constitui, pois, a implantação do edifício no lote, que se subordina a normas adequadas, visando a favorecer a estética urbana e assegurar a insolação, a iluminação e a ventilação, no que se relaciona com a estrutura da edificação, mas que tem objetivos urbanísticos de alcance bem mais importante: realizar o equilíbrio da densidade urbana – que considera dois problemas: a *densidade populacional* e a *densidade de edificação*. A primeira consiste na distribuição da população no solo urbano, relacionando habitante com área urbana, área urbanizável, área urbana global ou líquida (isto é, contando, ou não, as vias).

---

<sup>80</sup> FERRARI, Célson. *Curso de Planejamento Municipal Integrado Urbano*. São Paulo: Livraria Pioneira, 1997, p. 321.

<sup>81</sup> Ibidem.

<sup>82</sup> Silva, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 6 ed. rev. atual. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 243-244.

<sup>83</sup> Ibidem, p. 243.

A segunda, consiste na qualidade de edificação (metros quadrados de área construída) relacionada a área do terreno (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação).

O controle da ocupação do solo visa a garantir à cidade uma distribuição equitativa e funcional de densidade, isto é, densidades edilícia e populacional compatíveis com a infra-estrutura e equipamentos de cada área considerada. Entre nós controla-se a densidade indiretamente, através do controle de densidade edilícia. Seus instrumentos são os limites de ocupação do terreno (taxa de ocupação) e de seu aproveitamento (coeficiente de aproveitamento).<sup>84</sup>

Destarte, os empreendimentos ora tratados serão positivos a determinada região quando seu uso residencial estiver de acordo com as normas ali vigentes, pois “as categorias de uso são especificações dos usos permitidos em combinação com as regras de ocupação do solo,”<sup>85</sup> o que, se diferente for, passa o empreendimento a ser nocivo ao contexto local, pois serão composto por elementos ilegais.

A *valorização imobiliária*, nos parece ser o elemento mais positivo dos empreendimentos de habitação coletiva verticais, pois trazem novas pessoas à região, que, via regra, possuem um poder aquisitivo mais alto do que os que ali se encontram, quais aquecem o mercado e, por consequência, atraem novos investidores, o que, somado, valoriza os preços dos imóveis em determinada localidade, bem como o aumento do comércio, podendo até dar nova “roupagem” a áreas antes estagnadas.<sup>86</sup>

No entanto, com a valorização também vem a especulação imobiliária, fenômeno que cria desigualdades entre classe sociais, bem como a deturpação dos reais valores dos imóveis, colocado seus preços muito acima do que verdadeiramente valem, imposição posta pelo mercado imobiliário no intuito de obter maior lucro, como também a compra de áreas que ficam por anos sem qualquer investimento, o que faz com que os

<sup>84</sup> Silva, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 6 ed. rev. atual. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 247-248

<sup>85</sup> Ibidem, p. 242.

<sup>86</sup> FÉLIX, Rosana. *Prédios novos valorizam o Centro*. Economia. Gazeta do Povo, Curitiba, 01 jun 2008. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/economia/conteudo.phtml?tl=1&id=771543&tit=Predios-novos-valorizam-o-Centro>>. Acesso em: 15 set 2011.



moradores locais convivam com terrenos baldios enquanto os especuladores esperam pela valorização dos seus imóveis para venderem por altos preços.<sup>87</sup>

Assim sendo, mesmo a valorização imobiliária sendo um dos aspectos mais positivo nas construções de empreendimento de habitação coletiva vertical, deve-se, na elaboração do EIV, ser levado em conta as questões relacionadas à especulação imobiliária, para evitar maior oferta do que a procura, o que resulta em diversos imóveis vazios.

Mesmo o inciso V do art. 37 do Estatuto da Cidade tratar da geração de tráfego e demanda por transporte público, dedicaremos adiante a tratar separadamente os dois aspectos, pois, mesmo se correlacionado, os assuntos são distintos, cabendo salientar, que o segundo, quando bem implantado, retira a sobrecarga do primeiro.

Quanto à *geração de tráfego*, que é sinônimo de trânsito,<sup>88</sup> fator talvez mais importante a ser analisado no impacto à vizinhança, não deve ser entendida apenas como a circulação de veículos automotores, pois, além dos demais veículos elencados no art. 96 do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), deve-se, também, ser considerado como trânsito “a utilização das vias por pessoas, veículos e animais, isolados ou em grupos, conduzidos ou não, para fins de circulação, parada, estacionamento e operação de carga ou descarga,” nos termos do § 1º do art. 1º do CTB.

Destarte, uma vez que o inciso V do art. 37 do Estatuto da Cidade não define qual o tipo de tráfego deverá ser observado, conclui-se que todos os tipos deverão ser analisados, com o fito que um evite a sobrecarga de outro. Até porque todos são importantes à mobilidade urbana.

Os empreendimentos de habitação coletiva verticais são, sem qualquer dúvida, geradores de trânsito, pois, ao serem compostos por aglomeração de diversas pessoas, multiplicam a utilização das vias para caminhar, circular e estacionar veículos particulares, bem como para operações de carga e descarga de prestadores de serviços.

---

<sup>87</sup> BRITO, Eliseu Pereira de. Planejamento, especulação imobiliária e ocupação fragmentada em Palmas. *Caminhos de Geografia*, Uberlândia, v. 11, n. 34, p. 99-100, jun. 2010. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/viewFile/10980/6455>>. Acesso em: 15 set 2011.

<sup>88</sup> FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Míni Aurélio: o minidicionário da língua portuguesa*. 7. ed. Curitiba: Positivo, 2008.

Mas, mesmo que a Administração Pública não exija o EIV para a aprovação dos projetos de empreendimentos de habitação coletiva verticais, ficará obrigado, ao menos, a cobrar o Relatório de Impacto de Tráfego (RIT), pois “nenhum projeto de edificação que possa transformar-se em pólo atrativo de trânsito poderá ser aprovado sem prévia anuência do órgão ou entidade com circunscrição sobre a via e sem que do projeto conste área para estacionamento e indicação das vias de acesso adequadas,” nos termos da determinação do art. 93 do CTB.

Cabe salientar que, no Distrito Federal, o RIT deve ser exigido do interessado, assim como o projeto de acesso de veículos ao lote, conforme determinação do parágrafo único do art. 37 do Decreto Distrital nº 26.048/2005.

É oportuno destacar que o RIT deve seguir alguns procedimentos específicos, quais sejam, as diretrizes fornecidas pela Administração Pública, roteiro de estudo, orientações e as exigências pertinentes à elaboração do relatório e projetos, bem como, quando aprovado, deve o interessado assinar um termo de compromisso com a Secretaria de Infra-Estrutura e Obras, para executar as obras e serviços previstos no relatório e projetos, sendo o empreendimento só liberado após as vistorias pelos órgãos envolvidos (art. 37, § único, “a”, “b” e “c” do Decreto Distrital nº 26.048/2005).

Mesmo tendo o RIT a obrigatoriedade de analisar os diversos trânsitos a serem atraídos pelo empreendimento, um é dos mais preocupantes para a mobilidade urbana, pois talvez se o problema em que mais se debruçam estudiosos do setor, qual seja, a priorização dos veículos automotores particulares, que, como bem destaca a Secretaria Nacional de Transporte e Mobilidade Urbana, é:

O modelo de mobilidade adotado nos grandes centros urbanos brasileiros que vem, de forma quase natural, sendo reproduzido pelas cidades de porte médio, favorece o uso do veículo particular. Dessa forma, cidades se estruturam e se desenvolvem para acolher, receber, abrigar o veículo particular e assegurar-lhe a melhor condição possível de deslocamento nas áreas urbanas.<sup>89</sup>

---

<sup>89</sup> BRASIL. Ministério das Cidades. 2004. *Política Nacional de Mobilidade Urbana Sustentável: Princípios e Diretrizes Aprovadas no conselho das cidades em setembro de 2004*. Brasília. Disponível em <<http://www.observatorioseguranca.org/documentos/METODOLOGIA%202011/Aula%204%202011/Biblioteca%20da%20Secretaria%20Nacional%20de%20Transporte%20e%20Mobilidade%20Urbana/P.N.%20de%20Mobilidade%20UrbanaSustentavel.pdf>>. Acesso em: 22 ago 2011.

Assim, com a priorização do veículo automotor particular, diversos outros são os problemas que dali advém, que não só o de circulação, como é o caso da poluição do ar por veículos movidos por combustíveis poluentes atmosféricos.

Segundo o 1º Inventário Nacional de Emissões Atmosféricas por Veículos Automotores Rodoviários, os veículos utilizadores dos combustíveis supramencionados emitiam, no ano de 1991, uma quantidade de 5,6 milhões de toneladas de monóxido de carbono (CO) na atmosfera, o que, no ano de 2009, houve uma queda acentuada para cerca de 1,5 milhões de toneladas. No entanto, o mesmo documento destaca que reduções adicionais nas emissões de CO não deverão ocorrer ao longo do período de 2010 a 2020.<sup>90</sup>

Das 1,5 milhões de toneladas de CO hoje emitidas na atmosfera, os maiores emissores são os veículos com maior atração pelos empreendimentos de habitação coletiva verticais, quais sejam, os automóveis, veículos comerciais leves e motocicletas, que serão responsáveis, até o ano de 2020, por mais de 70% (setenta por cento) da emissão, sendo que 51% (cinquenta e um por cento) serão por automóveis.<sup>91</sup>

Destarte, o EIV deve ser pautado em estudos aprofundados sobre a geração de tráfego, pois os efeitos desse são de caráter direto (congestionamentos, falta de vagas) como indiretos (danos à saúde derivados da poluição, aumento da temperatura ambiental).

Já quanto à *demanda por transporte público*, nos parece que o EIV, ao analisar um empreendimento de habitação coletiva vertical, deve observar se o sistema de tal transporte, já implantado, será sobrecarregado, pois não depende dos proprietários solucionar problemas de tal natureza, mas sim ao Poder Público.

Deve-se, também, atentar para o fato de que:

O transporte coletivo urbano, da forma como é hoje planejado e produzido, funciona como indutor, nem sempre involuntário, da ocupação desordenada das cidades. Ou seja, mesmo com baixo controle público, o transporte permanece como determinante da possibilidade de ocupação e consolidação de novos espaços.

---

<sup>90</sup> BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. 2011. *1º Inventário Nacional de Emissões Atmosféricas por Veículos Automotores Rodoviários*. Brasília. Disponível em <[http://www.antt.gov.br/inventario/documentos/inventario\\_nacional20110209.pdf](http://www.antt.gov.br/inventario/documentos/inventario_nacional20110209.pdf)>. Acesso em: 23 ago 2011.

<sup>91</sup> Ibidem.

Portanto é de fácil constatação que o transporte urbano sendo inserido no planejamento integrado das cidades, incorporando os princípios da sustentabilidade plena e tendo o seu planejamento e controle submetido aos interesses da maioria da população pode-se tornar um relevante e eficaz instrumento de estruturação e vetor da expansão urbana controlada.<sup>92</sup>

Desse modo, a análise da demanda por transporte público deve ser atrelada à qualidade ofertada para a região em que se pretende implantar o empreendimento de habitação coletiva vertical, pois:

A qualidade da mobilidade urbana tem se deteriorado dia após dia e os índices de mobilidade da população, especialmente a de baixa renda das regiões metropolitanas, vêm sendo brutalmente reduzidos. O tecido urbano constitui-se de um emaranhado de vias cuja única função é o de tentar adequá-lo ao acelerado e descontrolado processo de urbanização, catalisado pelo vigente paradigma de mobilidade centrado no transporte individual.<sup>93</sup>

Assim, quando o Poder Público autoriza a construção dos empreendimentos ora tratados, sem atentar para a questão de se ofertar um transporte público de qualidade e que suporte a nova demanda a ser produzida, imputa aos novos moradores a quase obrigatoriedade de se locomover por intermédio de transporte individual, qual é, na sua maioria, por automóveis, fato que reduz cada vez mais a utilização dos transportes de massa.<sup>94</sup>

Destarte, nos leva a crer que o empreendimento de habitação coletiva vertical é positivo a determinada localidade quando não sobrecarregue o transporte público ao ponto que os cidadãos dêem preferência ao transporte individual e, negativo, quando autorizada sua construção sem levar em conta a oferta de transporte coletivo para determinada região, não adiantando levar em consideração uma, suposta, implantação futura.

A *ventilação e iluminação* são temas de grande complexidade, uma vez que gira em torno até mesmo de questões meteorológica, pois a urbanização pode causar mudanças climáticas como a “diminuição da radiação solar, da velocidade do vento e da

---

<sup>92</sup> BRASIL. Ministério das Cidades. 2004. *Política Nacional de Mobilidade Urbana Sustentável: Princípios e Diretrizes Aprovadas no conselho das cidades em setembro de 2004*. Brasília. Disponível em <<http://www.observatorioseguranca.org/documentos/METODOLOGIA%202011/Aula%204%202011/Biblioteca%20da%20Secretaria%20Nacional%20de%20Transporte%20e%20Mobilidade%20Urbana/P.N.%20de%20Mobilidade%20UrbanaSustentavel.pdf>>. Acesso em: 22 ago 2011.

<sup>93</sup> Ibidem.

<sup>94</sup> idem.

umidade relativa,” bem como “o aumento da temperatura, da poluição, da precipitação e de névoa.”<sup>95</sup>

Assim, nos dedicaremos à frente a tentar compreender alguns aspectos relativos à ventilação e iluminação, bem como a importância da análise pelo EIV.

Destaca Nucci que a urbanização vem, via de regra, acompanhada com o:

[...] aumento da impermeabilização ocasionada pela inescrupulosa ocupação do solo por concreto. Os corpos d'água e os espaços livres vegetados não encontram lugar na luta pelo espaço. A verticalização faz com que a superfície de concreto, com alta capacidade térmica, aumente. Todo este procedimento leva a uma diminuição da evaporação, a um aumento da rugosidade e da capacidade térmica da área. Estas três modificações são os principais parâmetros que determinam a ilha de calor encontrada nas grandes metrópoles [...].<sup>96</sup>

Nesse contexto, com relação à ventilação, o EIV deve ter uma maior cautela com os empreendimentos de habitação coletiva vertical, no entanto, cabe salientar, tal cautela não deve se dar só com a ventilação das residências adjacentes, mas sim em um contexto geral de determinada região, no intuito de evitar, ou ao menos amenizar, a supra referida “ilha de calor,” pois as consequências da mesma em uma cidade:

[...] é a formação de uma circulação do ar característica, onde o ar da região central se aquece e sobe, e o ar da periferia converge para o centro da cidade, onde se encontra o pico da ilha de calor, formando-se, assim, um “domo” de poluição sobre a cidade. Este ar, que vem da periferia originariamente limpo e úmido (nem sempre, pois a periferia pode já estar também poluída), conforme vai atravessando a cidade, que se apresenta sem áreas verdes e com um intenso tráfego, vai adquirindo cada vez mais poluentes e vai aos poucos diminuindo a umidade relativa, chegando à região central carregado de poluentes. Este processo concentra as partículas poluidoras no centro da cidade.<sup>97</sup>

Já a iluminação é fator que, além de garantir a salubridade de um imóvel, pois sua falta traz diversos transtornos como a proliferação de mofo, umidade e, até,

---

<sup>95</sup> NUCCI, João Carlos. *Qualidade ambiental e adensamento urbano*: um estudo de ecologia e planejamento da paisagem aplicado ao distrito de Santa Cecília (MSP). 2ª ed. Curitiba: O Autor, 2008. p. 12. Disponível em: <[http://www.geografia.ufpr.br/laboratorios/labs/arquivos/qldade\\_amb\\_aden\\_urbano.pdf](http://www.geografia.ufpr.br/laboratorios/labs/arquivos/qldade_amb_aden_urbano.pdf)>. Acesso em: 13 set 2011.

<sup>96</sup> Ibidem, p. 13.

<sup>97</sup> Idem.

dificuldade no desenvolvimento de plantas, também é fator de valorização, uma vez que a posição do sol em relação ao imóvel influenciam em questões de conforto e saúde, bem como na economia de energia elétrica, ou seja, o EIV deve analisar a privação de iluminação que terão os imóveis ao redor de um empreendimento de habitação coletiva vertical, para que se evite tal situação.<sup>98</sup>

A preocupação de especialistas em que as pessoas fossem privadas da luz solar vem deste o século passado, quando, por intermédio do manifesto urbanístico denominado A Carta de Atenas, já se atentava para o fato de que “é preciso impedir, para sempre, por uma rigorosa regulamentação urbana, que famílias inteiras sejam privadas de luz, de ar e de espaço.”<sup>99</sup>

Cabe salientar que a iluminação natural é um dos elementos a ser analisados quando se trata de salubridade em ambiente de habitação, no entanto, tal recurso natural vem sendo minimizado, ou até mesmo anulado, com a construção de empreendimentos de habitação coletiva vertical uns próximos aos outros, o que prejudica os apartamentos mais baixos, ou próximos a residências unifamiliares (casas), muitas vezes aniquilando toda a iluminação natural, fato que exige uma legislação mais rígida que limite a altura de tais empreendimentos, de forma a evitar mútuo sombreamento entre os edifícios e supressão da iluminação em residências unifamiliares.<sup>100</sup>

Ora, pode nos passar pelo pensamento que uma pessoal que tenha sua residência sem ou com a iluminação natural prejudicada, pode dela sair e ir ao encontro de áreas que lhe propicie tal recurso, mas, devemos também nos atentar para o fato de que várias pessoas vivem praticamente dentro de suas residências, como é o caso de idosos, crianças (nas cidades grandes) e mães que se dedicam exclusivamente ao lar, quais saem quase que esporadicamente.

<sup>98</sup> REDENOTICIA. *Posição do sol influencia a decisão de compra do imóvel*. 13 jan 2011. Disponível em: <<http://www.redenoticia.com.br/noticia/2011/posicao-do-sol-influencia-a-decisao-de-compra-do-imovel/33150>>. Acesso em: 21 set 2011.

<sup>99</sup> CARTA DE ATENAS, Assembléia do CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, Atenas, 1933. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=233>>. Acesso em: 11 ago 2009.

<sup>100</sup> BRASIL. Ministério Público do Estado do Paraná. Centro de Apoio das Promotorias de Justiça de Meio Ambiente. Revistas. Revista 3. Artigos. *Insalubridade devido a concentração de edifícios*: Aloísio Leoni Schmid professor da UFPR. Curitiba. Disponível em <<http://www.meioambiente.caop.mp.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=97>>. Acesso em: 21 set 2011.

Em artigo divulgado no site do Ministério Público do Estado do Paraná, pode-se observar o quanto é importante a radiação solar para o ser humano, pois, como destaca Aloísio Leoni Schmid, existem efeitos “[...] da radiação solar sobre o corpo humano, colaborando em processos de síntese orgânica, e sobre a mente humana,” bem como que “[...] a restrição ao acesso de radiação solar comprovadamente ligada à reincidência de depressão.”

101

Destarte, o EIV deve analisar os aspectos positivos e negativos, no tocante à ventilação e iluminação, utilizando-se de especialistas que tenha profundo conhecimento sobre os dois temas, para que tal avaliação tenha como premissa um contexto de região e não de localidade.

Quanto à *paisagem urbana e patrimônio natural e cultural* nos parece prudente analisar a primeira separadamente, por entendermos que trata-se de um elemento da cidade que ainda pouco se protege, talvez por ser um assunto novo em nosso ordenamento jurídico, qual teve uma maior ênfase no Estatuto da Cidade, fato que nos faz tratá-lo primeiro para, após, analisarmos os dois últimos.

Segundo Cullen, se alguém lhe pedisse para definir o que é paisagem urbana, ele “diria que um edifício é arquitetura, mas dois seriam já paisagem urbana,” isso “porque a relação entre dois edifícios próximos é suficiente para libertar a arte da paisagem urbana.”<sup>102</sup>

Assim sendo, nos parece prudente que o EIV deve ser pautado no sentido de analisar qual o impacto que empreendimentos de habitação coletiva vertical causarão à paisagem urbana de determinada localidade, pois ali já pode haver uma paisagem já consolidada.

---

<sup>101</sup> BRASIL. Ministério Público do Estado do Paraná. Centro de Apoio das Promotorias de Justiça de Meio Ambiente. Revistas. Revista 3. Artigos. *Insalubridade devido a concentração de edifícios*: Aloísio Leoni Schmid professor da UFPR. Curitiba. Disponível em <<http://www.meioambiente.caop.mp.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=97>>. Acesso em: 21 set 2011.

<sup>102</sup> CULLEN, Gordon. *Paisagem Urbana*. Tradução de Isabel Correia e de Carlos de Macedo. Lisboa: Edições 70, 1971, p. 135.

Muitas vezes, se tem uma paisagem urbana onde há a predominância de residências unifamiliares (casas), qual, por força da especulação imobiliária, é invadida e totalmente mudada pelos empreendimentos ora tratados.<sup>103</sup>

No entanto, mesmo com poucos julgados sobre o tema - tratando dele e não lhe referindo expressamente, vem-se iniciando um novo entendimento sobre os impactos que os empreendimentos de habitação coletiva vertical causam à paisagem urbana e, como exemplo, podemos trazer o julgado do egrégio Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que entendeu ser conflitante

[...] com as limitações constitucionais ao direito de propriedade (concretização da função social, preservação do meio ambiente, direito à saúde e política de desenvolvimento urbano) a concessão de autorização para construção de imóveis sem a adoção de medidas necessárias à salvaguarda da qualidade ambiental por meio da limitação da altura destas edificações. A reiterada expedição pelo Município [...], no exercício de sua competência administrativa, própria da autonomia municipal para regular o interesse local em matéria urbanística, de licenças para construir edifícios residenciais de até 21 andares, forma prática urbanística incorporada à vida da comunidade, que integra a ordem jurídica local, cuja força obrigatória assegura, por força do princípio da igualdade, direitos subjetivos. Hipótese em que essa regra consuetudinária foi quebrada pela Administração Municipal, ao deferir licença que aumentou em muito o limite anteriormente admitido. A adoção de novo patamar, além do limite já implantado e consolidado, exige decisão motivada e precedida de estudo prévio de impacto ambiental ou, ainda, de alteração formal do Plano Diretor.<sup>104</sup>

<sup>103</sup> ANEXO B, fotos 1 e 2.

<sup>104</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Agravo de Instrumento. Ementa: CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO E AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITO DE PROPRIEDADE. LIMITAÇÕES CONSTITUCIONAIS. MEIO AMBIENTE. PROTEÇÃO. COMPREENSÃO. Conflita com as limitações constitucionais ao direito de propriedade (concretização da função social, preservação do meio ambiente, direito à saúde e política de desenvolvimento urbano) a concessão de autorização para construção de imóveis sem a adoção de medidas necessárias à salvaguarda da qualidade ambiental por meio da limitação da altura destas edificações. A reiterada expedição pelo Município de Torres, no exercício de sua competência administrativa, própria da autonomia municipal para regular o interesse local em matéria urbanística, de licenças para construir edifícios residenciais de até 21 andares, forma prática urbanística incorporada à vida da comunidade, que integra a ordem jurídica local, cuja força obrigatória assegura, por força do princípio da igualdade, direitos subjetivos. Hipótese em que essa regra consuetudinária foi quebrada pela Administração Municipal, ao deferir licença que aumentou em muito o limite anteriormente admitido. A adoção de novo patamar, além do limite já implantado e consolidado, exige decisão motivada e precedida de estudo prévio de impacto ambiental ou, ainda, de alteração formal do Plano Diretor. Relatora vencida, no ponto. Agravo de Instrumento parcialmente provido por maioria. AI 70026351486. Vigésima Segunda Câmara Cível. Agravante: Ministério Público. Agravados: Ágil Construções e Incorporações Ltda e Município de Torres. Relator(a): Mara Larsen Chechi. Porto Alegre, 30 de abril de 2009. Disponível em: <[http://google4.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php%3Fnome\\_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao\\_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id\\_comarca%3D700%26num\\_processo\\_mask%3D70026351486%26num\\_processo%3D70026351486%26codEmenta%3D2913177+70026351486&site=ementario&](http://google4.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70026351486%26num_processo%3D70026351486%26codEmenta%3D2913177+70026351486&site=ementario&)>



Destarte, nos parece que o EIV deve ser cauteloso com as questões relacionadas à paisagem urbana, pois positivo será o empreendimento de habitação coletiva vertical que se amolde ao contexto das demais edificações existentes no local, bem como negativo será os que extrapolem a paisagem ali consolidada.

Já no tocante ao patrimônio natural e cultural, podemos dizer que os dois temas são quase que correlacionados, pois quando analisamos a Constituição Federal podemos ver que em várias de suas passagens os dois vêm referidos conjuntamente, o que é em maior vezes do que separadamente.

De tão estreita que é essa correlação, que, novamente, juntos estão tais patrimônios sendo defendidos na Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, adotada pela Conferência Geral da Organização das Nações Unidas para Educação, a Ciência e a Cultura, reunida em Paris, de 17 de outubro a 21 de novembro de 1972, em sua décima sétima sessão.

Tal Convenção, em seus artigos 1 e 2, define como sendo patrimônio cultural os monumentos: obras arquitetônicas, esculturas ou pinturas monumentais, objetos ou estruturas arqueológicas, inscrições, grutas e conjuntos de valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência; os conjuntos: grupos de construções isoladas ou reunidas, que, por sua arquitetura, unidade ou integração à paisagem, têm valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência; e, os sítios: obras do homem ou obras conjugadas do homem e da natureza, bem como áreas, que incluem os sítios arqueológicos, de valor universal excepcional do ponto de vista histórico, estético, etnológico ou antropológico.

Já como patrimônio natural, considera os monumentos naturais constituídos por formações físicas e biológicas ou por conjuntos de formações de valor universal excepcional do ponto de vista estético ou científico; as formações geológicas e fisiográficas, e as zonas estritamente delimitadas que constituam habitat de espécies animais e vegetais ameaçadas de valor universal excepcional do ponto de vista estético ou científico; e, os sítios

naturais ou as áreas naturais estritamente delimitadas detentoras de valor universal excepcional do ponto de vista da ciência, da conservação ou da beleza natural.

Cabe salientar, que a Convenção supracitada faz parte de nosso ordenamento jurídico, uma vez que foi promulgada pelo Decreto Federal nº 80.978, de 12.12.77.<sup>105</sup>

Quando da Conferência se constatou que o patrimônio cultural e o patrimônio natural se encontravam “cada vez mais ameaçados de destruição não somente devido a causas naturais de degradação, mas também ao desenvolvimento social e econômico agravado por fenômenos de alteração ou de destruição ainda mais preocupantes.”<sup>106</sup>

Constatação aquela que até hoje é preocupante, uma vez que é constante o desrespeito pelos patrimônios naturais<sup>107</sup> e culturais,<sup>108</sup> quais são alvos de ataques criminosos ou até mesmo pelo desprezo pelo poder econômico.

Pelegrini afirma que a valorização desses patrimônios deve se dá pelo reconhecimento da população e que de nada adianta investimento estatal voltado à conservação e preservação dos mesmos “se as populações não aprenderem a respeitar sua própria cultura e a valorizar o meio ambiente.”<sup>109</sup>

Mas destaca que:

<sup>105</sup> BRASIL. Decreto nº 80.978, de 12 de dezembro de 1977. Promulga a Convenção Relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, de 1972. Disponível em: <<http://www.cultura.gov.br/site/wp-content/uploads/2007/10/decreto-80978.pdf>>. Acesso em: 24 set 2011.

<sup>106</sup> CONFERÊNCIA GERAL DA ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS PARA EDUCAÇÃO, A CIÊNCIA E A CULTURA. 17., 1972, Paris. *Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural*. Disponível em: <<http://unesdoc.unesco.org/images/0013/001333/133369por.pdf>>. Acesso em: 24 set 2011.

<sup>107</sup> AUGUSTO, Elmano. *ICMBio pede à Polícia Federal que investigue incêndios criminosos*. Notícias. Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), Brasília, 12 setembro 2011. Disponível em: <<http://www.icmbio.gov.br/comunicacao/noticias/20-geral/1786-icmbio-pede-a-policia-federal-que-investigue-incendios-criminosos>>. Acesso em: 26 set 2011.

<sup>108</sup> ALCÂNTARA, Manoela. *De 10 trabalhos de Athos, pelo menos sete mostram o descaso com as obras*: O arquiteto Oscar Niemeyer critica o descaso da capital do país com a preservação. Caderno Cidades. Correio Braziliense, Brasília, 24 set 2011. Disponível em: <[http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/09/24/interna\\_cidadesdf,271234/de-10-trabalhos-de-athos-pelo-menos-sete-mostram-o-descaso-com-as-obras.shtml](http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/09/24/interna_cidadesdf,271234/de-10-trabalhos-de-athos-pelo-menos-sete-mostram-o-descaso-com-as-obras.shtml)>. Acesso em: 27 set 2011.

<sup>109</sup> PELEGRINI, Sandra C. A. Cultura e natureza: os desafios das práticas preservacionistas na esfera do patrimônio cultural e ambiental. *Revista Brasileira de História*, São Paulo, v. 26, n. 51, p. 125, jan./jun. 2006. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rbh/v26n51/07.pdf>>. Acesso em: 24 set 2011.

Desde a década de 1990 o patrimônio cultural e natural tem sido cada vez mais reconhecido como um instrumento poderoso para se salvaguardar a independência, a soberania e as identidades culturais dos povos latino-americanos. No entanto, os grandes desafios para aqueles que se dedicam à defesa dos bens culturais não se circunscrevem à descoberta dos meios eficazes para o desenvolvimento da educação patrimonial ou da educação ambiental, mas englobam o despertar da consciência e do apreço a esses bens.<sup>110</sup>

Assim, tendo em vista a importância dos patrimônios naturais e culturais para um povo, nos leva a conclusão de que os empreendimentos de habitação coletiva vertical serão positivos quando contextualizado a cultura local, bem como quando não gera impactos de cunho ambiental, em todas suas esferas.

Como se viu, o EIV é um mecanismo que protege a sociedade e seus mais diferentes direitos, tais como qualidade de vida, saúde, lazer, acessibilidade, entre tantos outros que direta e indiretamente são garantidos por tal estudo. Direitos que são inclusos no rol dos Fundamentais, quais são de interesse metaindividual difuso, conforme acima foi estudado.

Destarte, a cobrança mínima das exigências contidas no art. 37 do Estatuto da Cidade é regra imperiosa para resguardar o bem-estar dos cidadãos locais, princípio insculpido no art. 182 da Constituição Federal.

### **3.3 Reparação de danos ao meio ambiente urbano**

É comum deparar-se diariamente com a informação de que determinada pessoa, física ou jurídica, foi punida a reparar dano que ocasionou ao meio ambiente. No entanto, via de regra, tal reparação se dá quanto aos danos ao meio ambiente natural.

Destarte, abordaremos abaixo a reparação do meio ambiente urbano levando em considerações doutrina e jurisprudência que tratam da reparação ambiental natural, transpondo-as à reparação ambiental urbana, devido à escassez de conteúdo doutrinário e jurisprudencial sobre o tema.

---

<sup>110</sup> PELEGRINI, Sandra C. A. Cultura e natureza: os desafios das práticas preservacionistas na esfera do patrimônio cultural e ambiental. *Revista Brasileira de História*, São Paulo, v. 26, n. 51, p. 125, jan./jun. 2006. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rbh/v26n51/07.pdf>>. Acesso em: 24 set 2011.

Quando se trata de responsabilização dos que causam danos ao meio ambiente urbano, devemos ter “por meta não só punir os responsáveis pela degradação, mas também delimitar mecanismos para a reparação dos danos ambientais, por vezes irreversíveis, como ainda implantar uma mentalidade preventiva em relação a esses danos.”<sup>111</sup>

Dispõe o Código Civil Brasileiro que aquele que causar danos a outrem fica obrigado a repará-lo, quando motivado por ato ilícito (art. 927).

O conceito de ato ilícito é dado pelo art. 186 do mesmo diploma legal, qual estabelece que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

Cabe salientar que, tratando-se de dano ao meio ambiente urbano, o pronome *outrem*, contido no art. 186, deve ser interpretado da forma mais ampla possível, de modo a abarcar toda a sociedade, pois “em sede de responsabilidade civil ambiental o que está em deslinde são os reflexos de uma conduta atual para as presentes e futuras gerações.”<sup>112</sup>

Parece-nos, desse modo, que comete ato ilícito, passível de reparação, os empreendimentos de habitação coletiva vertical que são executados em desconformidade com as normas de edificação local, bem como os pendentes do EIV, pois atingem o equilíbrio urbanístico e, por consequência, a qualidade de vida dos que ali habitam, pois vários são os danos oriundos da falta do EIV, conforme já estudo.

Mas, questão importante quanto aos empreendimentos em pauta não está, ao mesmo para este trabalho, no descumprimento das normas edilícias, pois isso claramente é motivo que enseja dano, pois há infringência de norma que objetiva o equilíbrio urbanístico e proteção do bem-estar dos habitantes locais.

A questão principal está na autorização de construção de empreendimentos que são potencialmente nocivos à ordem urbanística pelo Poder Público, vez pela pendência de lei municipal que estabeleça o EIV, vez por “flexibilização” da interpretação das normas edilícias para favorecer empreendedores, pois “não é incomum aqueles que se vêem envoltos

---

<sup>111</sup> VIANNA, José Ricardo Alvarez. *Responsabilidade Civil por Danos ao Meio Ambiente: À luz do Novo Código Civil*. 1. ed. 2. tir. Curitiba: Juruá, 2005, p. 15.

<sup>112</sup> *Ibidem*, p. 87.

com o dever de indenizar pela prática de danos ao meio ambiente argumentarem a licitude de sua conduta, bem como afirmarem que estão amparados por atos do Poder Público.”<sup>113</sup>

No entanto, preceitua o parágrafo único do art. 927 do Código Civil, que “haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.”

Os empreendimentos de habitação coletiva vertical, como já demonstrado, é uma atividade que pode implicar inúmeros danos ao direito fundamental à cidade urbanisticamente ordenada, ou seja, uma atividade de risco e, por tal motivo, resta uma pergunta: “se os lucros visados e obtidos pelo empreendedor não são limitados, por que motivo a reparação dos danos por ele causados ao meio ambiente o seria, com transferência definitiva de parte dos prejuízos ou dos custos da recomposição à sociedade?”<sup>114</sup>

Destarte, nos leva a crer que a responsabilidade por danos ao meio ambiente urbano é objetiva, quando causados pelos empreendimentos ora estudados, pois, independente de lei, é uma atividade que por sua natureza traz riscos ao direito de toda a sociedade a uma qualidade de vida decorrente do equilíbrio urbanístico, o que dispensa a análise de culpa do empreendedor, mesmo que autorizado pelo Poder Público.

Assim, como bem destaca Vianna:

A responsabilidade civil por danos ao meio ambiente [...] ampara-se na modalidade objetiva, exigindo para sua incidência apenas o binômio “dano-risco”. Não se discute se a conduta foi ou não autorizada pelo Poder Público. O que importa é tão-somente a demonstração do dano e sua conexão com a atividade do agente causador.<sup>115</sup>

Pois “aquele que lucra com uma atividade deve responder pelo risco ou pelas desvantagens dela resultantes. Assume o agente, destarte, todos os riscos de sua

---

<sup>113</sup> VIANNA, José Ricardo Alvarez. *Responsabilidade Civil por Danos ao Meio Ambiente: À luz do Novo Código Civil*. 1. ed. 2. tir. Curitiba: Juruá, 2005, p. 114-115.

<sup>114</sup> MIRRA, Álvaro Luiz Valery. *Ação civil pública e a reparação do dano ao meio ambiente*. 2. ed. atual. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2004, p. 311.

<sup>115</sup> VIANNA, op. cit., p. 115.

atividade, pondo-se fim, em tese, à prática inadmissível da socialização do prejuízo e privatização do lucro.”<sup>116</sup>

Ademais, não deve a reparação ser imposta apenas aos empreendedores, mas também à pessoa jurídica do Poder Público que autorizou a construção de empreendimentos de habitação coletiva vertical sem atentar para as regras mínimas estabelecidas pelo EIV, pois, nos termos do § 6º do art. 37 da Constituição Federal, as pessoas jurídicas de direito público respondem pelos danos que seus agentes causarem a terceiros, que, no caso do meio ambiente urbano, toda a sociedade.

Assim, quando um agente público aprova o projeto dos empreendimentos em tela e não atenta para os danos que causaram à localidade por falta do EIV, caracterizado está o dano ao ordenamento urbano, fato que por si só é passível de indenização, pois “para que se configure a responsabilidade objetiva do ente público basta a prova da omissão e do fato danoso e que deste resulte o dano [...]”.<sup>117</sup>

Quanto à reparação do dano ao meio ambiente urbano, nos parece que devem ser observados os mesmos critérios que são utilizados para a reparação ao meio

---

<sup>116</sup> MILARÉ, Édis. *Direito do Ambiente*. 2. ed. rev. e ampl. São Paulo: RT, 2001. pág 338 e 339.

<sup>117</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO. ACIDENTE AUTOMOBILÍSTICO. AUSÊNCIA DE GRADES DE PROTEÇÃO NO LOCAL. DEMONSTRAÇÃO DE RELAÇÃO DE CAUSA E EFEITO ENTRE A OMISSÃO E AS MORTES. 1. Recurso especial interposto contra v. Acórdão que julgou improcedente ação ordinária de reparação de danos em face da Prefeitura Municipal de São Paulo, objetivando a indenização pelo falecimento dos pais dos recorrentes, ao argumento de que os mesmos vieram a falecer em razão de acidente automobilístico ocorrido na Marginal do Tietê, pois no local do acidente não existiam grades de proteção, o que impediria a queda do veículo. 2. Para que se configure a responsabilidade objetiva do ente público basta a prova da omissão e do fato danoso e que deste resulte o dano material ou moral. 3. O exame dos autos revela que está amplamente demonstrado que o acidente ocorreu e que o evento morte dele decorreu e que a estrada não tinha grade de proteção. 4. A ré só ficaria isenta da responsabilidade civil se demonstrasse - o que não foi feito - que o fato danoso aconteceu por culpa exclusiva da vítima. 5. A imputação de culpa está lastreada na omissão da ré no seu dever de, em se tratando de via pública, zelar pela segurança do trânsito e pela prevenção de acidentes (arts. 34, parágrafo 2º, do Código Nacional de Trânsito, e 66, parágrafo único, do Decreto nº 62.127/68). 6. Jurisdição sobre a referida marginal de competência da ré, incumbindo a ela a sua manutenção e sinalização, advertindo os motoristas dos perigos e dos obstáculos que se apresentam. A falta no cumprimento desse dever caracteriza a conduta negligente da Administração Pública e a torna responsável (art. 66, parágrafo único, do Decreto nº 62.127/68) pelos danos que dessa omissão decorrerem. 7. Estabelecido assim o nexo causal entre a conduta omissiva e o falecimento dos pais dos recorrente, responde a ré pela reparação dos prejuízos daí decorrentes, no caso, os danos patrimoniais pela cessação da fonte de sustento dos menores. 8. Recurso provido. REsp 439.408/SP. Primeira Turma. Recorrente: Elaine Damaris Canedo e Outro. Recorrido: Município de São Paulo. Relator(a): Min. José Delgado. Brasília, 05 de setembro de 2002. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/webstj/processo/Justica/de talhe.asp?numreg=200200714926&pv=010000000000&tp=51>>. Acesso em: 1 out 2011. 15:34.

ambiente natural, quais sejam, a reparação *in natura* e, em último caso, pecuniariamente, ou, na impossibilidade de estabelecer uma só, cumulativamente.

*A reparação in natura do meio ambiente urbano*, ao nosso ver, é a forma mais adequada a compensar o dano sofrido, pois, como destaca Mirra:

A reparação *in natura*, como toda providência destinada à reparação de danos, é um meio de compensar o prejuízo, sem, contudo, poder eliminá-lo completamente. Ela exprime a compensação do dano pela concessão de uma vantagem diversa da vantagem pecuniária, porém da mesma espécie da vantagem perdida, e relaciona-se diretamente com as técnicas de cessão do prejuízo: reparos ou consertos de objetos deteriorados; reposição de coisa idêntica à perdida ou destruída; publicação às expensas do responsável de decisão condenatória por difamação; inserção de retificações na imprensa quando o dano resulta de opinião errônea criada no público por notícia veiculada etc. Nesse sentido a reparação natural apresenta como traço particular o de proporcionar à vítima uma “compensação materialmente equivalente ao interesse lesado”, o que torna sua aplicação mais freqüente no campo dos danos causados aos bens e às coisas.<sup>118</sup>

Quando se trata de construções de empreendimentos de habitação coletiva vertical que causam impactos e danos ao meio ambiente urbano, nos parece que devolver o *status quo ante* a determinada localidade é quase que impossível, pois demandaria, por exemplo, a implosão de edifícios, e, como bem salienta Monteiro:

Atuar na área de habitação e urbanismo significa, na maioria das vezes, lidar com danos, potenciais ou efetivos quase sempre irreversíveis ou de difícil reversibilidade, diante, por exemplo, do elevado número de pessoas afetadas, do sensível efeito concreto das ações ilegais perpetradas e do famigerado “fato consumado.”<sup>119</sup>

Ou seja, a devolução do estado anterior ao da degradação do equilíbrio urbanístico é algo que enfrenta, na maioria das vezes, interesses de várias pessoas e, por via de consequência, políticos, pois imaginar a extinção de condomínios, horizontais ou verticais, já consolidados, para devolver o equilíbrio perdido é algo muito ousado politicamente e que pode não ser um fator favorável em tal âmbito.

<sup>118</sup> MIRRA, Álvaro Luiz Valery. *Ação civil pública e a reparação do dano ao meio ambiente*. 2. ed. atual. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2004, p. 325.

<sup>119</sup> MONTEIRO, Manoel Sérgio da Rocha *apud* WAGNER JUNIOR, Luiz Guilherme da Costa. *A Ação civil pública como instrumento de defesa da ordem urbanística*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003, p. 123.

Já quando se trata de meio ambiente natural, a reparação, em sua quase totalidade, atinge uma só pessoa, física ou jurídica, o que traz certo “conforto” ao Poder Público para aplicar sanção que traga o *status quo ante* da localidade degradada.

Diante disso, pode-se observar decisões como a do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo entendendo que a “reparação ‘in natura’ [...] deve ser sempre prestigiada, pois restaura o equilíbrio ecológico e melhor atende ao princípio da reparação integral dos danos ambientais,”<sup>120</sup> e referendo ao art. 60 e parágrafos do Decreto Federal nº 3.179/99 afirma que:

A *mens legis* é a de privilegiar a recuperação *in natura* ou *in specie*, que constitui a modalidade ideal de indenização em Direito Ambiental, pois voltada realmente a restaurar o equilíbrio ecológico. O valor econômico não consegue recompor o dano ambiental nem substituir o meio ambiente ecologicamente equilibrado. Apenas quando for inviável a reparação *in natura* é que se deve lançar mão da indenização em dinheiro.<sup>121</sup>

No entanto, mesmo sendo uma tarefa árdua aplicar a recuperação *in natura* no meio ambiente urbano, a mesma não pode ser desprezada, pois adequado é que sempre se busque devolver o equilíbrio urbanístico à localidade afetada, mesmo que não seja com a demolição de edifícios, mas com outras medidas alternativas, como é o caso Ação Civil Pública nº 2010.01.1.180446-3 que está sob a análise da Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal, qual requer, como forma de reparação por danos ocasionados à ordem urbanística, que lotes daquele Ente Federativo, destinados a construção de empreendimentos de habitação coletiva vertical, sejam desafetados e dada a destinação de área comum do povo, isso para cada empreendimento causador de impacto negativo à localidade.

---

<sup>120</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível. Multa ambiental - Mandado de segurança - Pretendida redução do valor da multa em 90% - Reparação "in natura" que deve ser sempre prestigiada, pois restaura o equilíbrio ecológico e melhor atende ao princípio da reparação integral dos danos ambientais - Cumprimento das obrigações assumidas em transação penal proposta pelo Ministério Público - Art. 101 do Regulamento da Lei Estadual 997/76, art. 42 do Decreto Federal nº 99.274/90 e art. 60 do Decreto Federal nº 3.179/99 - Interpretação teleológica - Reflexos na multa administrativa decorrente dos mesmos fatos - Recurso não provido. Apelação Cível 994070534760 (6846155400). Câmara Especial do Meio Ambiente. Apelante: CETESB - Cia de Tecnologia de Saneamento Ambiental. Apelado: Agroindustrial Oeste Paulista Ltda. Relator(a): Des. José Geraldo de Jacobina Rabello. São Paulo, 17 de Abril de 2008. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=2565624&v1Captcha=VTHWC>>. Acesso em: 1 out 2011. 15:34.

<sup>121</sup> Ibidem.



Já quanto à *reparação pecuniária ao meio ambiente urbano*, “segunda modalidade de reparação ao meio ambiente a ser considerada,”<sup>122</sup> uma vez que, como já foi dito, a reparação *in natura* é a forma mais adequada, esta deve seguir um raciocínio mais complexo no seu arbitramento como adiante demonstraremos.

Como leciona Mirra:

[...] o dano causado ao meio ambiente designa o prejuízo acarretado a um bem imaterial e aos seus componentes materiais e imateriais, que não têm valor pecuniário, podendo, a rigor, ser representado apenas pela perda material e imaterial sofrida, dificilmente pelos lucros cessantes estritamente considerados. Dessa forma, sua conversão direta em unidades monetárias, para fins de cálculo do valor do prejuízo, afigura-se impossível.<sup>123</sup>

Já para Sampaio, o pagamento pelas perdas e danos:

[...] é aplicada, no âmbito da reparação do dano ambiental, pela condenação do responsável ao pagamento de indenização em montante que, de acordo com os meios disponíveis na ocasião, permita custear a execução de projeto de recuperação dos danos verificados ou presumidamente ocorridos, conforme se trate de dano comprovado ou presumido, seja ele presente ou futuro.<sup>124</sup>

Assim, tratando-se de construções de empreendimentos de habitação coletiva vertical que acarretem danos à determinada localidade, razoável e proporcional, nos parece que é estabelecer o *quantum* indenizatório tomando como base a margem de lucro que se obteve a mais com o empreendimento, ou seja, um empreendimento que deveria ter no máximo 50 (cinquenta) apartamentos e se autoriza que o mesmo tenha 110 (cento e dez), a indenização deverá ser estabelecida com base no lucro decorrente das 60 (sessenta) unidades que foram construídas a mais.

Sem, contudo, esquecer de também auferir outros danos decorrentes dos impactos do empreendimento e a confecção de projeto para amenizar tais danos.

<sup>122</sup> MIRRA, Álvaro Luiz Valery. *Ação civil pública e a reparação do dano ao meio ambiente*. 2. ed. atual. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2004, p. 346.

<sup>123</sup> Ibidem, pp. 346-347.

<sup>124</sup> SAMPAIO, Francisco José Marques. *Responsabilidade Civil e Reparação de Danos ao Meio Ambiente: Atualizada de acordo com a Lei 9.605 de 12 de fevereiro de 1998*. 2. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1998, p. 237.

Assim, deve-se buscar que os causadores de danos ao meio ambiente artificial sejam condenados a recuperar *in natura* a localidade que sofreu o dano, ou, quando não possível, pecuniariamente, em valor que não seja lucrativo construir empreendimentos danosos, ou, caso uma só das formas não sejam possíveis ou suficientes, sejam aplicadas as duas de forma cumulativa.

## CONCLUSÃO

A cidade ordenada é um direito fundamental da sociedade, não podendo o poder econômico sobrepor-se ao interesse coletivo para usurpar o bem-estar dos moradores das urbes.

Nos tempos atuais, o direito vem cada vez mais se ocupando com o estudo da cidade e sua sustentabilidade, elaborando, desta forma, normas urbanísticas voltadas a estabelecer um equilíbrio das mesmas.

No entanto, a preocupação com o meio ambiente urbano é algo ainda novo, com pouca doutrina e jurisprudência sobre o tema, uma vez que o meio ambiente natural foi o que mais chamou a atenção dos estudiosos e o que mais ocupou as lides no âmbito do Poder Judiciário.

Mas, na atualidade, vem crescendo a preocupação da sociedade com os espaços urbanos, fato decorrente do quase colapso das grandes metrópoles quanto à circulação, poluição, entre outros aspectos que vem tornando cada vez mais difícil a vida nas grandes cidades.

Os empreendimentos de habitação coletiva vertical é uma das formas de moradia que, quando não bem implantados, agravam ainda mais e de forma rápida os impactos que os seres humanos impõem à cidade, como o adensamento populacional, demanda por serviços públicos e circulação, bem como a mudança de aspectos climáticos e paisagísticos.

A Região Administrativa de Samambaia é uma dessas localidades que vem sendo invadidas por esse tipo de empreendimento, qual já traz impactos ao equilíbrio urbanístico para ali pensado.

No entanto, nosso ordenamento jurídico criou mecanismos que possibilitam à sociedade buscar garantir o equilíbrio urbanístico das cidades, bem como para prevenir que as mesmas se tornem insustentáveis no futuro, o que, para esse último caso, se tem o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

Tal estudo vem possibilitar que as cidades cresçam de forma ordenada e, por consequência, garantam aos seus habitantes direitos fundamentais como a qualidade de vida, o que faz com que o direito da cidade ordenada se enquadre na categoria de interesse metaindividual em sua forma difusa.

Destarte, tendo em vista que o EIV é mecanismo que possibilita prevenir que as cidades entrem em um colapso eminente, bem como que os empreendimentos de habitação coletiva verticais são tipo de moradia que rapidamente, e em uma pequena área construída, potencializa impactos a uma determinada localidade, forçoso se faz que sua cobrança mínima seja obrigatória, independentemente de lei municipal, uma vez que se trata de regra geral que busca proteger direitos fundamentais.

## REFERÊNCIAS

ALCÂNTARA, Manoela. *De 10 trabalhos de Athos, pelo menos sete mostram o descaso com as obras*: O arquiteto Oscar Niemeyer critica o descaso da capital do país com a preservação. Caderno Cidades. Correio Braziliense, Brasília, 24 set 2011. Disponível em: <[http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/09/24/interna\\_cidadesdf,271234/de-10-trabalhos-de-athos-pelo-menos-sete-mostram-o-descaso-com-as-obras.shtml](http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/09/24/interna_cidadesdf,271234/de-10-trabalhos-de-athos-pelo-menos-sete-mostram-o-descaso-com-as-obras.shtml)>. Acesso em: 27 set 2011.

AUGUSTO, Elmano. *ICMBio pede à Polícia Federal que investigue incêndios criminosos*. Notícias. Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), Brasília, 12 setembro 2011. Disponível em: <<http://www.icmbio.gov.br/comunicacao/noticias/20-geral/1786-icmbio-pede-a-policia-federal-que-investigue-incendios-criminosos>>. Acesso em: 26 set 2011.

BERNARDES, Adriana. *Em 10 anos, frota de carros no DF cresceu cinco vezes mais que população*. Caderno Cidades. Correio Braziliense, Brasília, 13 fev. 2011. Disponível em: <[http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/02/13/interna\\_cidadesdf,237496/em-10-anos-frota-de-carros-no-df-cresceu-cinco-vezes-mais-que-populacao.shtml](http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/02/13/interna_cidadesdf,237496/em-10-anos-frota-de-carros-no-df-cresceu-cinco-vezes-mais-que-populacao.shtml)>. Acesso em: 03 out 2011.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm)>. Acesso em: 27 abr. 2011.

\_\_\_\_\_. Decreto nº 80.978, de 12 de dezembro de 1977. Promulga a Convenção Relativa à Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural, de 1972. Disponível em: <<http://www.cultura.gov.br/site/wp-content/uploads/2007/10/decreto-80978.pdf>>. Acesso em: 24 set 2011.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. 2004. *Política Nacional de Mobilidade Urbana Sustentável: Princípios e Diretrizes Aprovadas no conselho das cidades em setembro de 2004*. Brasília. Disponível em <<http://www.observatorioseguranca.org/documentos/METODOLOGIA%202011/Aula%204%202011/Biblioteca%20da%20Secretaria%20Nacional%20de%20Transporte%20e%20Mobilidade%20Urbana/P.N.%20de%20MobilidadeUrbanaSustentavel.pdf>>. Acesso em: 22 ago 2011.

\_\_\_\_\_. Ministério do Meio Ambiente. 2011. *1º Inventário Nacional de Emissões Atmosféricas por Veículos Automotores Rodoviários*. Brasília. Disponível em <<http://www.an.tt.gov.br/inventario/documentos/inventarionacional20110209.pdf>>. Acesso em: 23 ago 2011.

\_\_\_\_\_. Ministério Público do Estado do Paraná. Centro de Apoio das Promotorias de Justiça de Meio Ambiente. Revistas. Revista 3. Artigos. *Insalubridade devido a concentração de edifícios*: Aloísio Leoni Schmid professor da UFPR. Curitiba. Disponível em <<http://www.meioambiente.caop.mp.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=97>>. Acesso em: 21 set 2011.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Coordenadoria de Editoria e Imprensa. *Mantida a obrigação da Sanepar evitar refluxo de esgoto em residência*. Sala de Notícias. Superior Tribunal de Justiça, Brasília, 24 fevereiro 2010. Disponível em: <[http://www.stj.jus.br/portal\\_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=96041](http://www.stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=96041)>. Acesso em: 22 ago 2011.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. AMBIENTAL E PROCESSUAL CIVIL. PRESERVAÇÃO ARQUITETÔNICA DO PARQUE LAGE (RJ). ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LEGITIMIDADE ATIVA. PERTINÊNCIA TEMÁTICA CARACTERIZADA. CONCEITO LEGAL DE "MEIO AMBIENTE" QUE ABRANGE IDEIAS DE ESTÉTICA E PAISAGISMO (ARTS. 225, CAPUT, DA CR/88 E 3º, INC. III, ALÍNEAS "A" E "D" DA LEI N. 6.938/81). 1. O estatuto da associação recorrente prevê, em seu art. 4º (1), que um de seus objetivos é "zelar pela manutenção e melhoria da qualidade de vida do bairro, buscando manter sua ocupação e seu desenvolvimento em ritmo e grau compatíveis com suas características de zona residencial". 2. Desta cláusula, é perfeitamente possível extrair sua legitimidade para ação civil pública em que se pretende o seqüestro do conjunto arquitetônico "Mansão dos Lage", a cessação imediata de toda atividade predadora e poluidora no conjunto arquitetônico e a proibição de construção de anexos e de obras internas e externas no referido conjunto arquitetônico. Dois são os motivos que levam a tal compreensão. 3. Em primeiro lugar, a Constituição da República vigente expressamente vincula o meio ambiente à sadia qualidade de vida (art. 225, caput), daí porque é válido concluir que a proteção ambiental tem correlação direta com a manutenção e melhoria da qualidade de vida dos moradores do Jardim Botânico (RJ). 4. Em segundo lugar, a legislação federal brasileira que trata da problemática da preservação do meio ambiente é expressa, clara e precisa quanto à relação de continência existente entre os conceitos de loteamento, paisagismo e estética urbana e o conceito de meio ambiente, sendo que este último abrange os primeiros. 5. Neste sentido, importante citar o que dispõe o art. 3º, inc. III, alíneas "a" e "d", da Lei n. 6.938/81, que considera como poluição qualquer degradação ambiental resultante de atividades que direta ou indiretamente prejudiquem a saúde e o bem-estar da população e afetem condições estéticas do meio ambiente. 6. Assim sendo, não há como sustentar, à luz da legislação vigente, que inexistente pertinência temática entre o objeto social da parte recorrente e a pretensão desenvolvida na presente demanda, na forma do art. 5º, inc. V, alínea "b", da Lei n. 7.347/85. 7. Recurso Especial provido. REsp 876.931/RJ. Segunda Turma. Recorrente: Associação de Moradores e Amigos do Jardim Botânico - AMAJB. Recorrido: Associação dos Amigos da Escola de Artes Visuais do Parque Lage. Relator(a): Min. Mauro Campbell Marques. Brasília, 10 de agosto de 2010. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=pertin%EAncia+tem%EItica&&b=ACOR&p=true&t=&l=10&i=3#>>>. Acesso em: 28 abril 2011. 23:34.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO. ACIDENTE AUTOMOBILÍSTICO. AUSÊNCIA DE GRADES DE PROTEÇÃO NO LOCAL. DEMONSTRAÇÃO DE RELAÇÃO DE CAUSA E EFEITO ENTRE A OMISSÃO E AS MORTES. 1. Recurso especial interposto contra v. Acórdão que julgou improcedente ação ordinária de reparação de danos em face da Prefeitura Municipal de São Paulo, objetivando a indenização pelo falecimento dos pais dos recorrentes, ao argumento de que os mesmos vieram a falecer em razão de acidente automobilístico ocorrido na Marginal do Tietê, pois no local do acidente não existiam grades de proteção, o que impediria a queda do veículo. 2. Para que se configure a responsabilidade objetiva do ente público basta a prova da omissão e do fato danoso e que deste resulte o dano material ou moral. 3. O exame dos autos revela que

está amplamente demonstrado que o acidente ocorreu e que o evento morte dele decorreu e que a estrada não tinha grade de proteção. 4. A ré só ficaria isenta da responsabilidade civil se demonstrasse - o que não foi feito - que o fato danoso aconteceu por culpa exclusiva da vítima. 5. A imputação de culpa está lastreada na omissão da ré no seu dever de, em se tratando de via pública, zelar pela segurança do trânsito e pela prevenção de acidentes (arts. 34, parágrafo 2º, do Código Nacional de Trânsito, e 66, parágrafo único, do Decreto nº 62.127/68). 6. Jurisdição sobre a referida marginal de competência da ré, incumbindo a ela a sua manutenção e sinalização, advertindo os motoristas dos perigos e dos obstáculos que se apresentam. A falta no cumprimento desse dever caracteriza a conduta negligente da Administração Pública e a torna responsável (art. 66, parágrafo único, do Decreto nº 62.127/68) pelos danos que dessa omissão decorrerem. 7. Estabelecido assim o nexo causal entre a conduta omissiva e o falecimento dos pais dos recorrente, responde a ré pela reparação dos prejuízos daí decorrentes, no caso, os danos patrimoniais pela cessação da fonte de sustento dos menores. 8. Recurso provido. REsp 439.408/SP. Primeira Turma. Recorrente: Elaine Damaris Canedo e Outro. Recorrido: Município de São Paulo. Relator(a): Min. José Delgado. Brasília, 05 de setembro de 2002. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/webstj/processo/Justica/detalhe.asp?numreg=200200714926&pv=010000000000&tp=51>>. Acesso em: 1 out 2011. 15:34.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial. PROCESSO CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE ATIVA. ASSOCIAÇÃO DE BAIRRO. a ação civil publica pode ser ajuizada tanto pelas associações exclusivamente constituídas para a defesa do meio ambiente, quanto por aquelas que, formadas por moradores de bairro, visam ao bem-estar coletivo, incluída evidentemente nessa cláusula a qualidade de vida, só preservada enquanto favorecida pelo meio ambiente. Recurso Especial não conhecido. REsp 31150/SP. Segunda Turma. Recorrente: Obras Hospitalares de São Lázaro. Recorrido: Sociedade Amigos de Sete Praias. Relator(a): Min. Ministro Ari Pargendler. Brasília, 20 de maio de 1996. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=REsp+31150&&b=ACOR&p=true&t=&l=10&i=9#>>. Acesso em: 28 abril 2011. 22:41.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Ação Civil Pública nº 2010.01.1.180446-3. Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal. Requerente: Prefeitura Comunitária da Quadras 110 e 112 de Samambaia. Requeridos: Distrito Federal e outros.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível. Multa ambiental - Mandado de segurança - Pretendida redução do valor da multa em 90% - Reparação "in natura" que deve ser sempre prestigiada, pois restaura o equilíbrio ecológico e melhor atende ao princípio da reparação integral dos danos ambientais - Cumprimento das obrigações assumidas em transação penal proposta pelo Ministério Público - Art. 101 do Regulamento da Lei Estadual 997/76, art. 42 do Decreto Federal nº 99.274/90 e art. 60 do Decreto Federal nº 3.179/99 - Interpretação teleológica - Reflexos na multa administrativa decorrente dos mesmos fatos - Recurso não provido. Apelação Cível 994070534760 (6846155400). Câmara Especial do Meio Ambiente. Apelante: CETESB - Cia de Tecnologia de Saneamento Ambiental. Apelado: Agroindustrial Oeste Paulista Ltda. Relator(a): Des. José Geraldo de Jacobina Rabello. São Paulo, 17 de Abril de 2008. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=2565624&vlCaptcha=VTHWC>>. Acesso em: 1 out 2011. 15:34.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Agravo de Instrumento. Ementa: CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO E AMBIENTAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITO DE PROPRIEDADE. LIMITAÇÕES CONSTITUCIONAIS. MEIO AMBIENTE. PROTEÇÃO. COMPREENSÃO. Conflita com as limitações constitucionais ao direito de propriedade (concretização da função social, preservação do meio ambiente, direito à saúde e política de desenvolvimento urbano) a concessão de autorização para construção de imóveis sem a adoção de medidas necessárias à salvaguarda da qualidade ambiental por meio da limitação da altura destas edificações. A reiterada expedição pelo Município de Torres, no exercício de sua competência administrativa, própria da autonomia municipal para regular o interesse local em matéria urbanística, de licenças para construir edifícios residenciais de até 21 andares, forma prática urbanística incorporada à vida da comunidade, que integra a ordem jurídica local, cuja força obrigatória assegura, por força do princípio da igualdade, direitos subjetivos. Hipótese em que essa regra consuetudinária foi quebrada pela Administração Municipal, ao deferir licença que aumentou em muito o limite anteriormente admitido. A adoção de novo patamar, além do limite já implantado e consolidado, exige decisão motivada e precedida de estudo prévio de impacto ambiental ou, ainda, de alteração formal do Plano Diretor. Relatora vencida, no ponto. Agravo de Instrumento parcialmente provido por maioria. AI 70026351486. Vigésima Segunda Câmara Cível. Agravante: Ministério Público. Agravados: Ágil Construções e Incorporações Ltda e Município de Torres. Relator(a): Mara Larsen Chechi. Porto Alegre, 30 de abril de 2009. Disponível em: <[http://google4.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php%3Fnome\\_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao\\_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id\\_comarca%3D700%26num\\_processo\\_mask%3D70026351486%26num\\_processo%3D70026351486%26codEmenta%3D2913177+70026351486&site=ementario&client=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml\\_no\\_dtd&oe=UTF-8&numProc=70026351486&comarca=Comarca+de+Torres&dtJulg=30-04-2009&relator=Mara+Larsen+Chechi](http://google4.tjrs.jus.br/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70026351486%26num_processo%3D70026351486%26codEmenta%3D2913177+70026351486&site=ementario&client=buscaTJ&access=p&ie=UTF-8&proxystylesheet=buscaTJ&output=xml_no_dtd&oe=UTF-8&numProc=70026351486&comarca=Comarca+de+Torres&dtJulg=30-04-2009&relator=Mara+Larsen+Chechi)>. Acesso em: 24 set 2011. 14:09.

BRITO, Eliseu Pereira de. Planejamento, especulação imobiliária e ocupação fragmentada em Palmas. *Caminhos de Geografia*, Uberlândia, v. 11, n. 34, jun. 2010. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/viewFile/10980/6455>>. Acesso em: 15 set 2011.

BULOS, Uadi Lamêngo, *Mandado de segurança coletivo*: em defesa dos partidos políticos, associações, sindicatos, entidades de classe. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996.

CARTA DE ATENAS, Assembléia do CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, Atenas, 1933. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=233>>. Acesso em: 11 ago 2009.

CASTILHO, Ricardo dos Santos. Direitos e interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos. Campinas: LZN, 2004.

CONFERÊNCIA GERAL DA ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS PARA EDUCAÇÃO, A CIÊNCIA E A CULTURA. 17., 1972, Paris. *Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural*. Disponível em: <<http://unesdoc.unesco.org/images/0013/001333/133369por.pdf>>. Acesso em: 24 set 2011.



CORREIO BRAZILIENSE. *Populosa, Águas Claras completa oito anos com problemas de infraestrutura*. Caderno Cidades. Brasília, 07 mai 2011. Disponível em: <[http://www.correio.braziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/05/07/interna\\_cidadesdf,251216/populosa-aguas-claras-completa-oito-anos-com-problemas-de-infraestrutura.shtml](http://www.correio.braziliense.com.br/app/noticia/cidades/2011/05/07/interna_cidadesdf,251216/populosa-aguas-claras-completa-oito-anos-com-problemas-de-infraestrutura.shtml)>. Acesso em: 6 set 2011.

COSTA, Carlos Magno Miqueri da. *Direito Urbanístico Comparado: planejamento urbano. Das Constituições ao tribunais luso-brasileiro*. Curitiba: Juruá, 2009.

CRUZ, Rita de Cássia Sapia Alves da. A cidade e os seus ruídos. In: GARCIA, Maria (Coord.). *A cidade e seu Estatuto*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005.

CULLEN, Gordon. *Paisagem Urbana*. Tradução de Isabel Correia e de Carlos de Macedo. Lisboa: Edições 70, 1971.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 19 ed. 2 reimpr. São Paulo: Atlas, 2006.

DIAS, Daniella S., *Desenvolvimento Urbano: princípios constitucionais*. 1. ed. 2. tir. Curitiba: Juruá, 2005.

FÉLIX, Rosana. *Prédios novos valorizam o Centro*. Economia. Gazeta do Povo, Curitiba, 01 jun 2008. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/economia/conteudo.php?tl=1&id=771543&tit=Predios-novos-valorizam-o-Centro>>. Acesso em: 15 set 2011.

FERRARI, Célson. *Curso de Planejamento Municipal Integrado Urbano*. São Paulo: Livraria Pioneira, 1997.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Míni Aurélio: o minidicionário da língua portuguesa*. 7. ed. Curitiba: Positivo, 2008.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. *Estatuto da cidade comentado: Lei 10.257/2001: lei do meio ambiente artificial*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

FREITAS, José Carlos de, *Dos interesses metaindividuais urbanísticos*. Disponível em: <<http://www.mp.mg.gov.br/portal/public/interno/arquivo/id/4343>>. Acesso em: 03 set 2009.

G1. *Seca de mais de dois meses baixa nível de barragens do Distrito Federal*: Na barragem do Paranoá, água está a 2 cm acima do previsto pela Adasa. Adasa monitora estações de captação para evitar racionamento de água. Do G1 DF, com informações Bom Dia DF. Brasília, 28 ago 2011. Disponível em: <<http://glo.bo/nQ2IOX>>. Acesso em: 14 set 2011.

GASPARINI, Diogenes. *Direito Administrativo*. 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

LEFEBVRE, Henri. *A Revolução Urbana*. Tradução de Sérgio Martins. 2. reimp. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2004.

MADER, Helena. *Pedido de anulação do Pdot será analisado hoje pelo Conselho Especial do TJDF*. Caderno Cidades. Correio Braziliense, Brasília, 20 abril 2010. Disponível em: <<http://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia182/2010/04/20/cidades,i=187405/PEDIDO+DE+ANULACAO+DO+PDOT+SERA+ANALISADO+HOJE+PELO+CONSELHO+ESPECIAL+DO+TJDF.shtml>>. Acesso em: 19 set 2010.

MARTINS, Fabiane Parente Teixeira. Loteamentos: a exigibilidade de Estudo de Impacto de Vizinhança. *Revista de Direito Ambiental*, São Paulo, v. 13, n. 50, abr./jun. 2008.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*. 32 ed. atualizada por Eurico de Andrade Azevedo, Dêlcio Balestero Aleixo e José Emmanuel Burle Filho, São Paulo: Malheiros, 2006.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 7. ed. atualizada por Eurico de Andrade Azevedo, São Paulo: Malheiros, 1996.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Municipal Brasileiro*. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*. 18 ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

MILARÉ, Édís. *Direito do Ambiente*. 2 ed. rev. e ampl. São Paulo: RT, 2001.

MIRRA, Álvaro Luiz Valery. *Ação civil pública e a reparação do dano ao meio ambiente*. 2. ed. atual. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2004.

MONTEIRO, Manoel Sérgio da Rocha *apud* WAGNER JUNIOR, Luiz Guilherme da Costa. *A Ação civil pública como instrumento de defesa da ordem urbanística*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

NUCCI, João Carlos. *Qualidade ambiental e adensamento urbano: um estudo de ecologia e planejamento da paisagem aplicado ao distrito de Santa Cecília (MSP)*. 2ª ed. Curitiba: O Autor, 2008. Disponível em: <[http://www.geografia.ufpr.br/laboratorios/labs/arquivos/qldade\\_amb\\_aden\\_urbano.pdf](http://www.geografia.ufpr.br/laboratorios/labs/arquivos/qldade_amb_aden_urbano.pdf)>. Acesso em: 13 set 2011.

PAOLI, Dina de, *Desenho Urbano nas áreas habitacionais: uma metodologia de análise conceitual. Uma metodologia de análise dos conceitos de desenho urbano em propostas de projeto e intervenção no ambiente construído*. São Paulo: USP, 2007. Disponível em: <<http://www.usp.br/nutau/CD/47.pdf>>. Acesso em: 6 set 2011.

PELEGRINI, Sandra C. A. Cultura e natureza: os desafios das práticas preservacionistas na esfera do patrimônio cultural e ambiental. *Revista Brasileira de História*, São Paulo, v. 26, n. 51, jan./jun. 2006. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rbh/v26n51/07.pdf>>. Acesso em: 24 set 2011.

REDENOTICIA. *Posição do sol influencia a decisão de compra do imóvel*. 13 jan 2011. Disponível em: <<http://www.redenoticia.com.br/noticia/2011/posicao-do-sol-influencia-a-decisao-de-compra-do-imovel/33150>>. Acesso em: 21 set 2011.

SAMPAIO, Francisco José Marques. *Responsabilidade Civil e Reparação de Danos ao Meio Ambiente: Atualizada de acordo com a Lei 9.605 de 12 de fevereiro de 1998*. 2. ed. rev. atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1998.

SARLET, Ingo Wolfgang, *A eficácia dos direitos fundamentais*. 5. ed. rev. atual. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 6 ed. rev. atual. São Paulo: Malheiros, 2010.

TÁCITO, Caio *apud* MANCUSO, Rodolfo de Camargo. *Interesse Difuso: conceito e legitimação para agir*. 5. ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

VIANNA, José Ricardo Alvarez. *Responsabilidade Civil por Danos ao Meio Ambiente: À luz do Novo Código Civil*. 1. ed. 2. tir. Curitiba: Juruá, 2005.

WAGNER JUNIOR, Luiz Guilherme da Costa, *A ação civil pública como instrumento de defesa da ordem urbanística*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

**ANEXO A – IMAGENS DE EMPREENDIMENTOS PARA LOTES H4****FOTO 1 - QS 414, conjunto E, lote 02 de Samambaia/DF**

Pode-se observar que os empreendimentos de habitação coletiva vertical com até 4 (quatro) pavimentos não traz um grande impacto à paisagem urbana, quando em conjunto com lotes L0 (ao fundo).

Fonte: Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia

**FOTO 2 - QS 410, conjunto C, lote 02 de Samambaia/DF**

Mesmo ao lado de lotes L0 sem construção, os empreendimentos para os nativos H4 não impactam a paisagem urbana.



Fonte: Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia

FOTO 3 – Via que divide QN da QR 108



**Em decorrência da falta de oferta adequada de vagas, veículos estacionados ao longo da via, o que impossibilita que mais de um carro passe por vez.**

Fonte: Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia



## **ANEXO B – IMAGENS DE EMPREENDIMENTOS ATUALMENTE CONSTRUÍDOS NOS LOTES L1 (ANTIGOS H4)**

FOTO 1 – empreendimentos construídos nas QN, QR e QS 108



**Pode-se observar que os empreendimentos de habitação coletiva vertical “brotam” em meio aos lotes unifamiliares (casas).**

Foto do autor

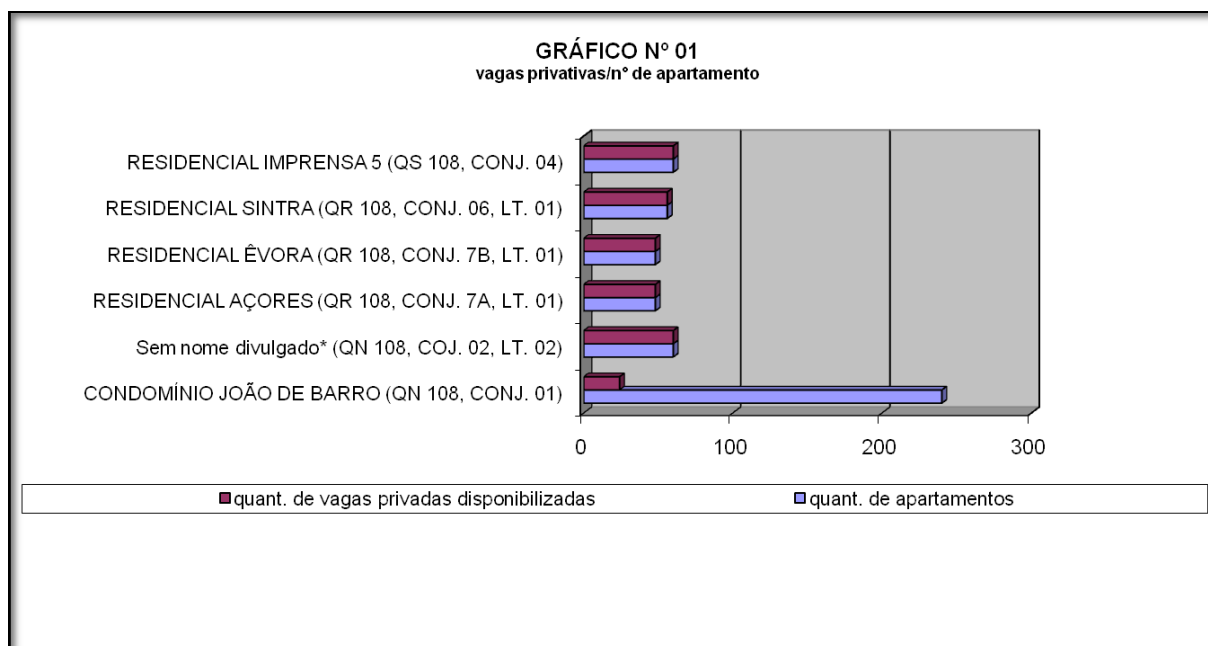
FOTO 2 – empreendimentos disputando espaço com casas

**Observa-se que a paisagem urbana é invadida e modificada radicalmente com a construção dos empreendimentos de habitação coletiva vertical.**

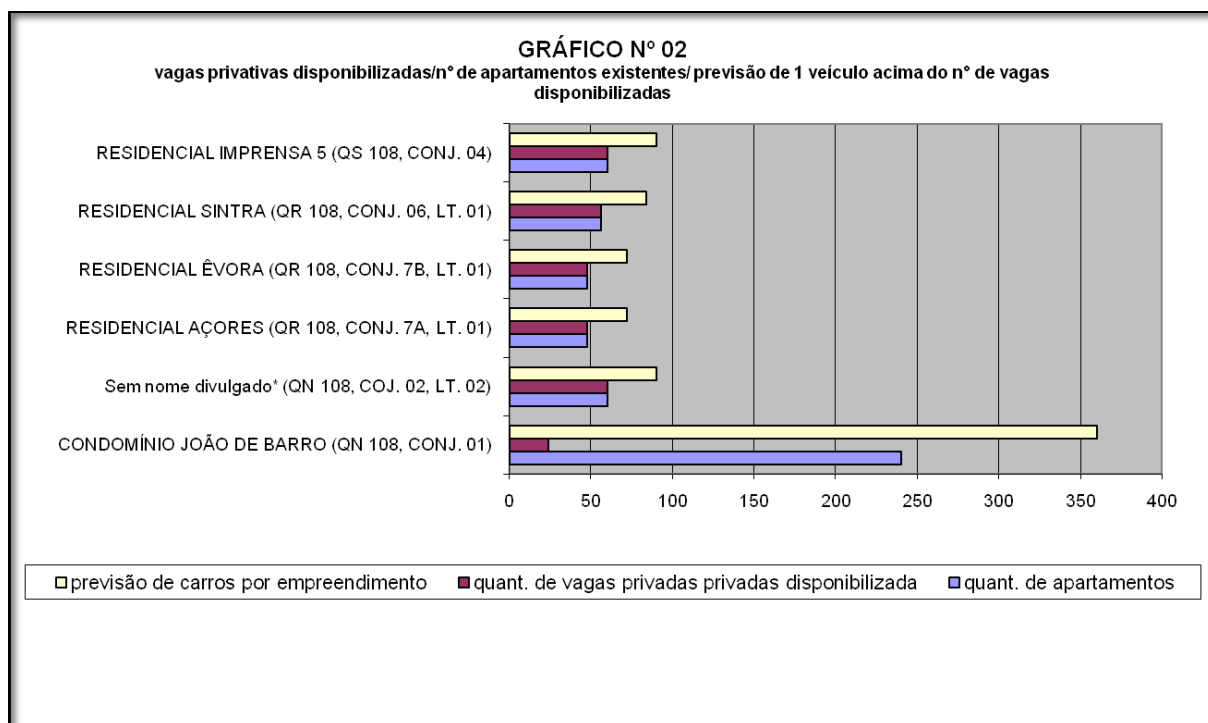


Foto do autor

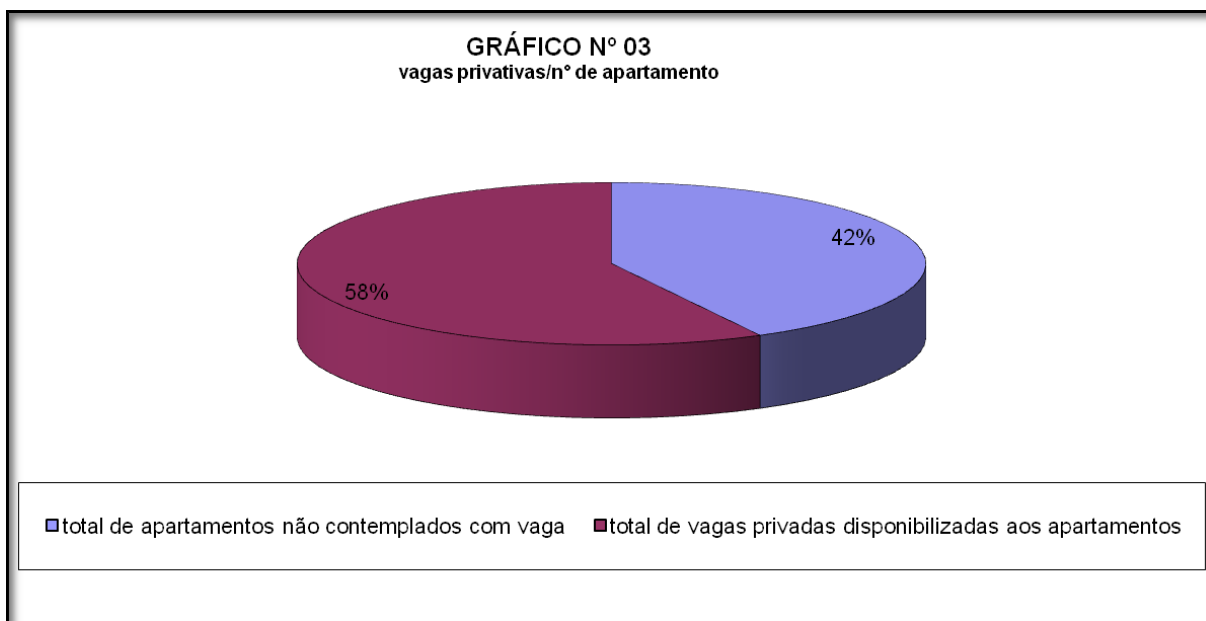
## ANEXO C – GRÁFICOS COM ANÁLISE DOS EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO COLETIVA VERTICAIS NA QUADRA 108 DE SAMAMBAIA/DF



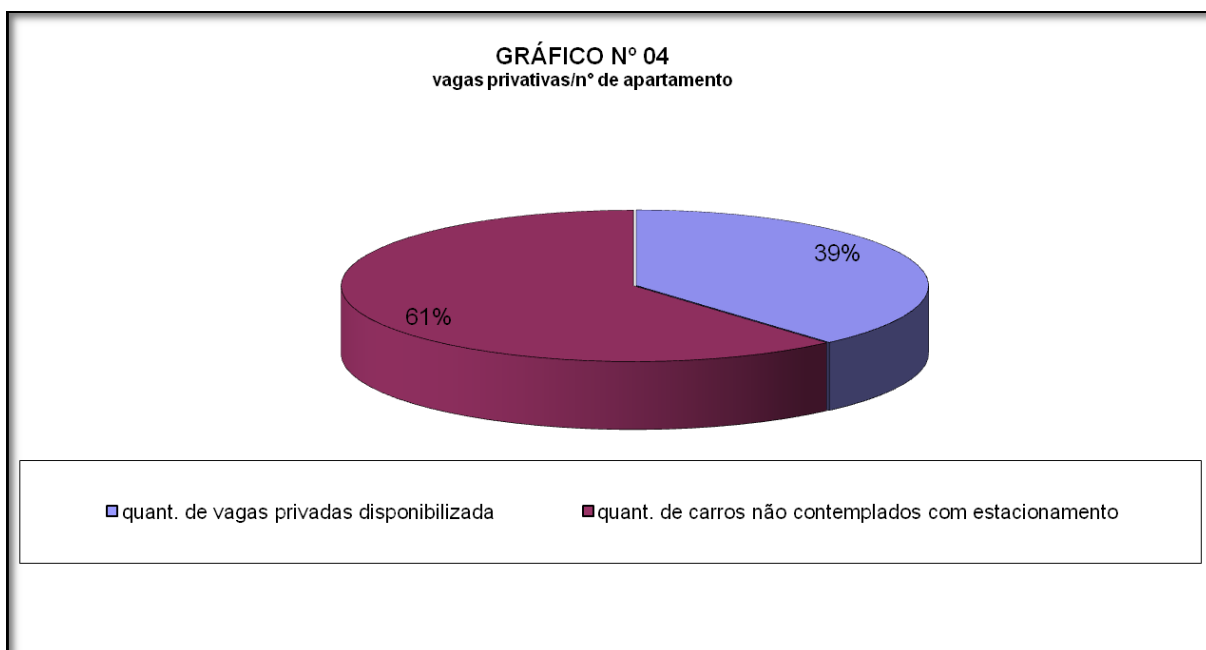
Fonte: RELATÓRIO Nº 01/2009-CDU-MT2 da Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia, constante da Ação Civil Pública tombada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios sob o nº 2010.01.1.180446-3.



Fonte: RELATÓRIO Nº 01/2009-CDU-MT2 da Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia, constante da Ação Civil Pública tombada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios sob o nº 2010.01.1.180446-3.



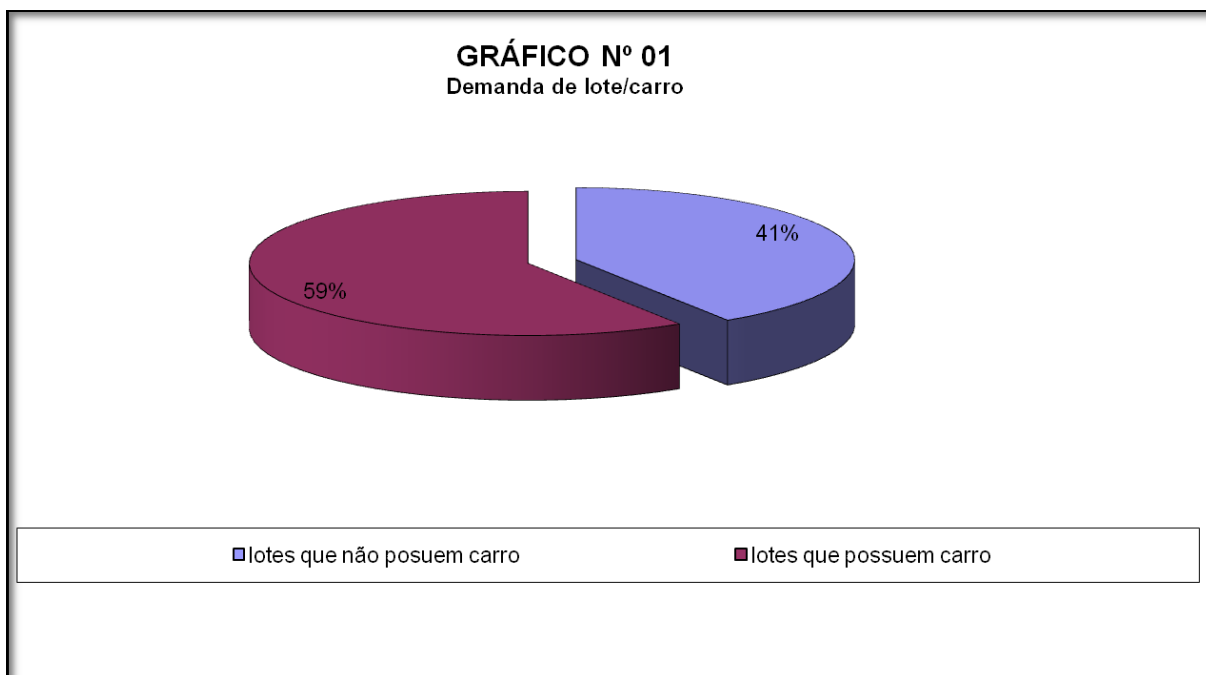
Fonte: RELATÓRIO Nº 01/2009-CDU-MT2 da Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia, constante da Ação Civil Pública tombada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios sob o nº 2010.01.1.180446-3.



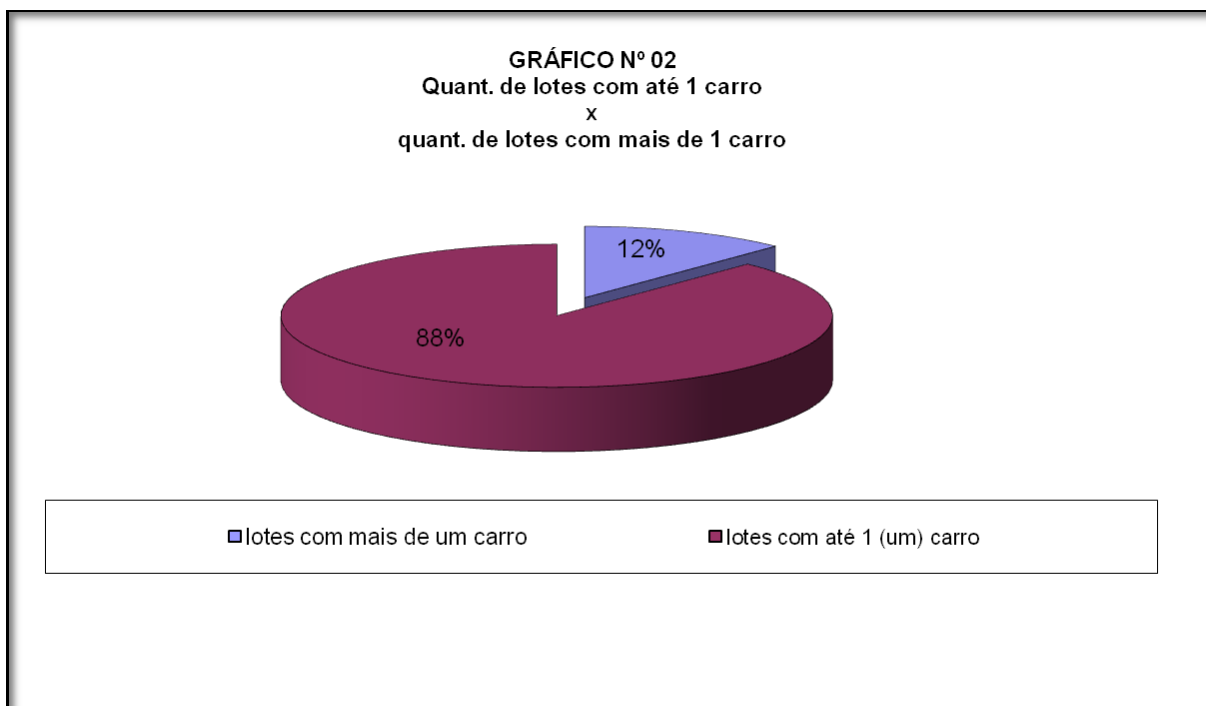
Fonte: RELATÓRIO Nº 01/2009-CDU-MT2 da Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia, constante da Ação Civil Pública tombada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios sob o nº 2010.01.1.180446-3.



**ANEXO D – GRÁFICOS COM ANÁLISE DOS EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO COLETIVA VERTICAIS NA QUADRA 110 DE SAMAMBAIA/DF**

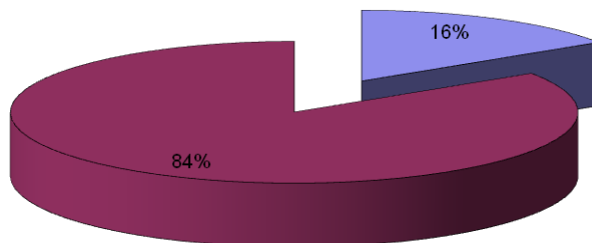


Fonte: RELATÓRIO Nº 01/2009-CDU-MT2 da Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia, constante da Ação Civil Pública tombada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios sob o nº 2010.01.1.180446-3.



Fonte: RELATÓRIO Nº 01/2009-CDU-MT2 da Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia, constante da Ação Civil Pública tombada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios sob o nº 2010.01.1.180446-3.

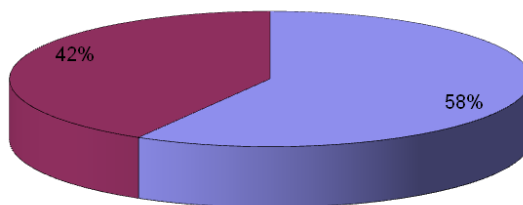
**GRÁFICO Nº 03**  
Demanda de habitante/carro



■ quant carros   ■ quant. pessoas que não possuem nenhum carro. Considerando 01(um) carro por pessoa

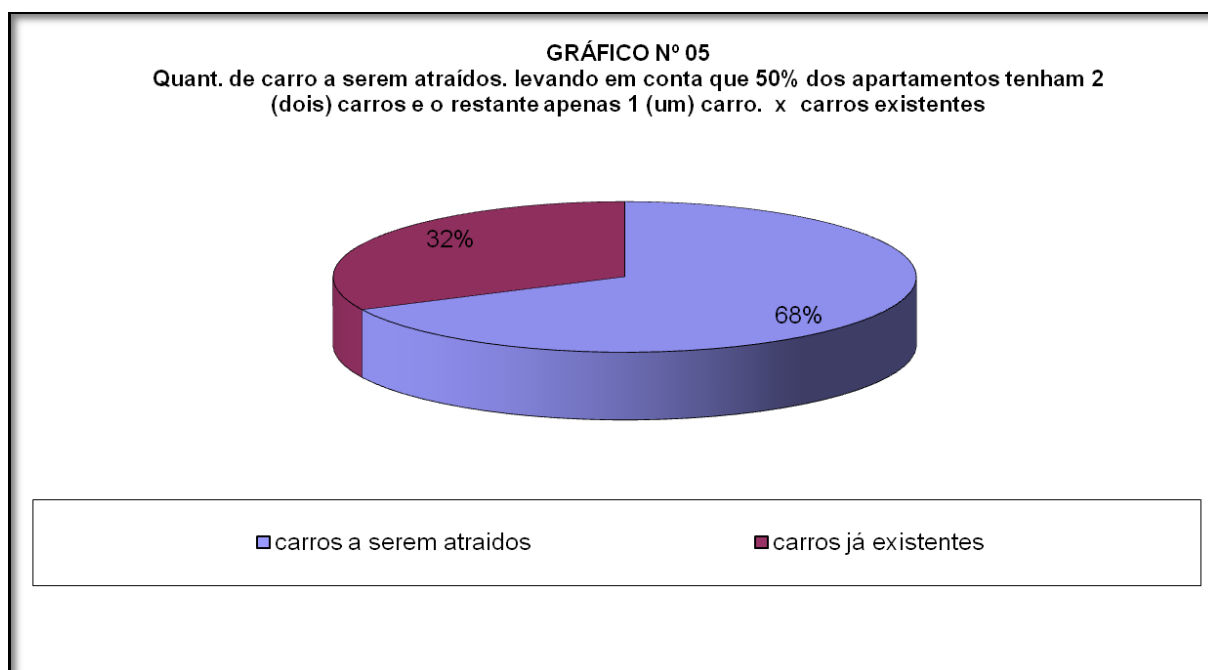
Fonte: RELATÓRIO Nº 01/2009-CDU-MT2 da Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia, constante da Ação Civil Pública tombada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios sob o nº 2010.01.1.180446-3.

**GRÁFICO Nº 04**  
Quant. de carro a serem atraídos x carros existentes



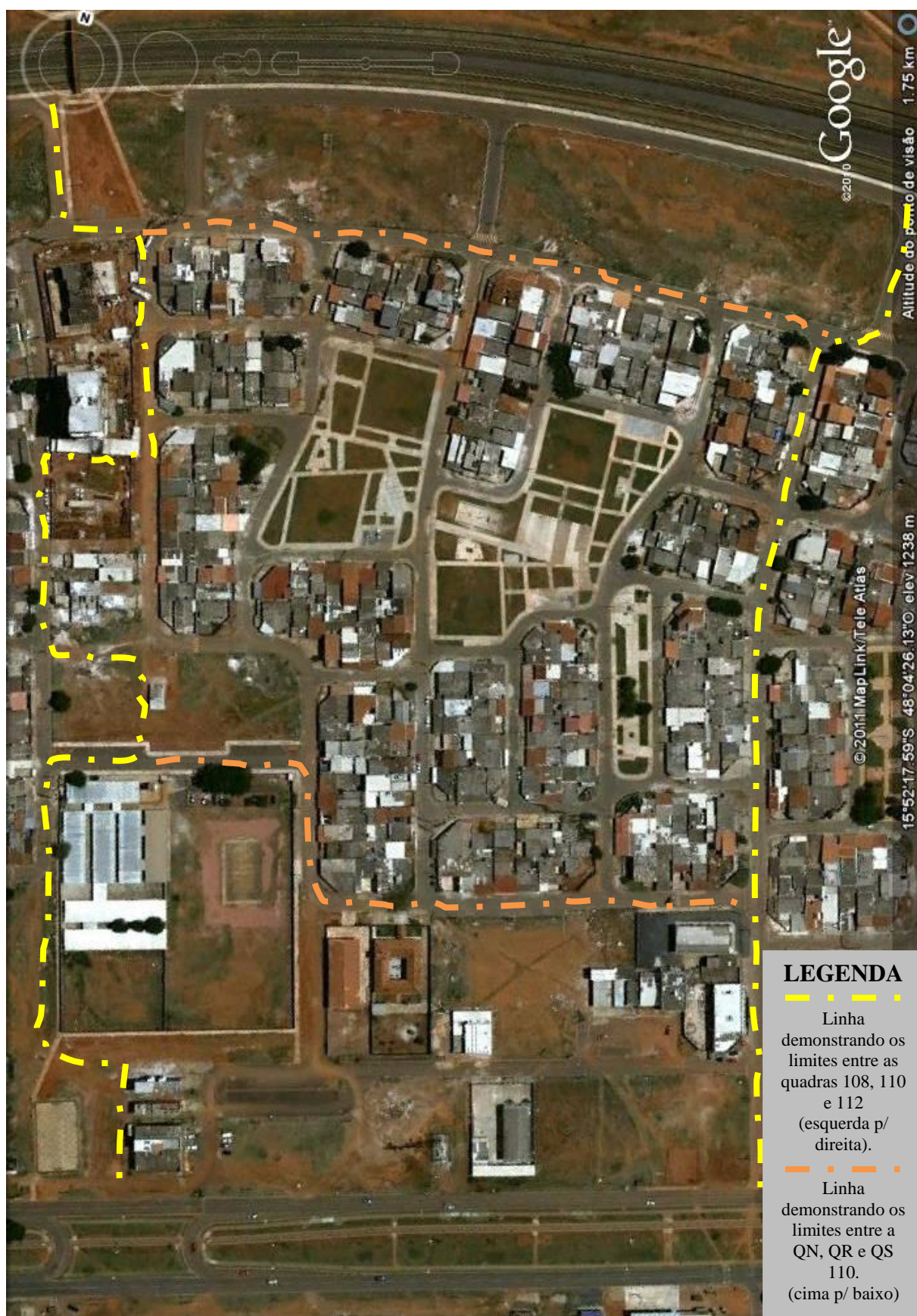
■ Previsão de carros a serem atraídos   ■ Carros já existentes

Fonte: RELATÓRIO Nº 01/2009-CDU-MT2 da Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia, constante da Ação Civil Pública tombada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios sob o nº 2010.01.1.180446-3.



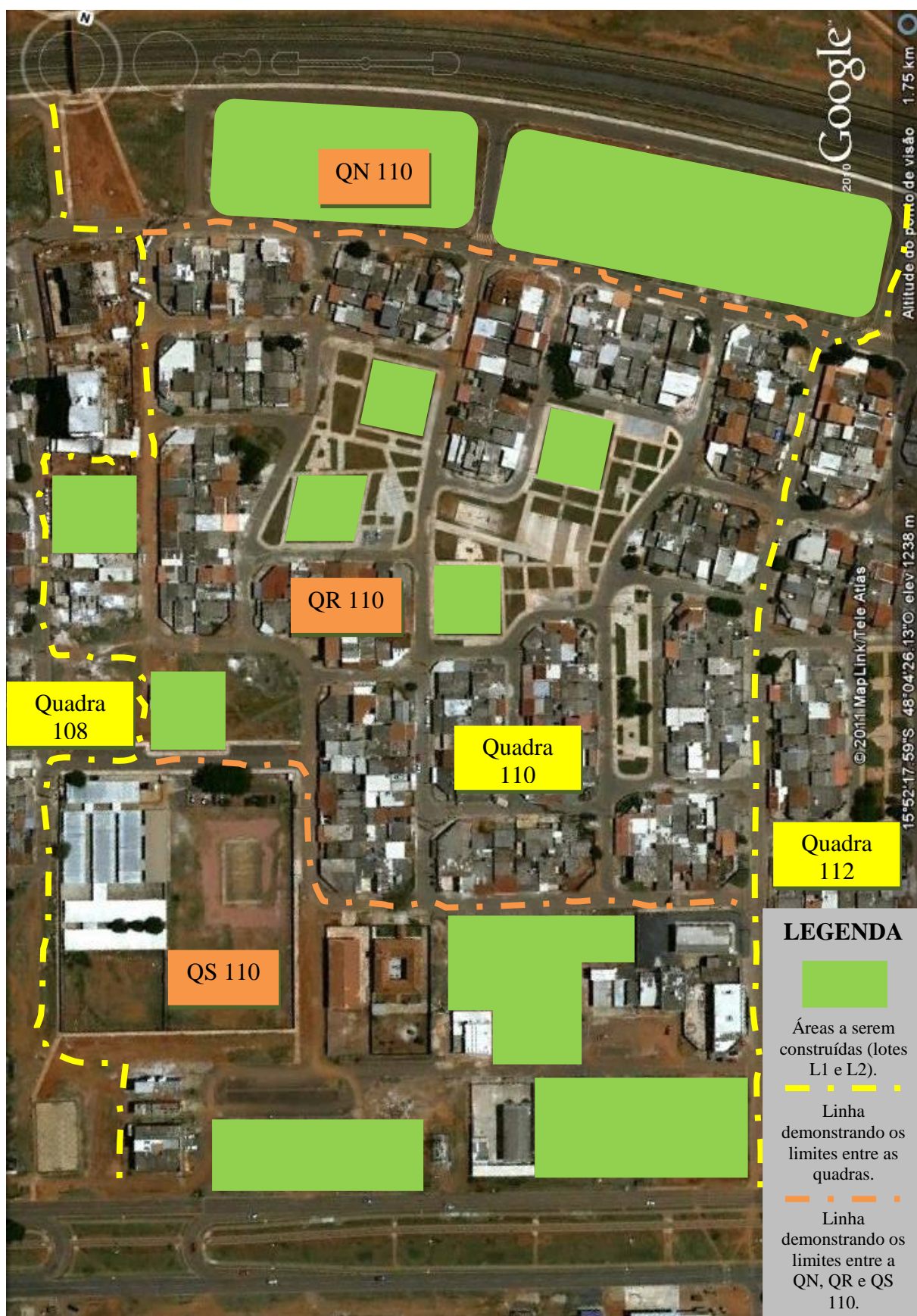
Fonte: RELATÓRIO Nº 01/2009-CDU-MT2 da Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia, constante da Ação Civil Pública tombada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios sob o nº 2010.01.1.180446-3.

**ANEXO E – IMAGEM VIA SATÉLITE DEMONSTRANDO A QUADRA 110 DE SAMAMBAIA/DF E SUAS DIVISAS**



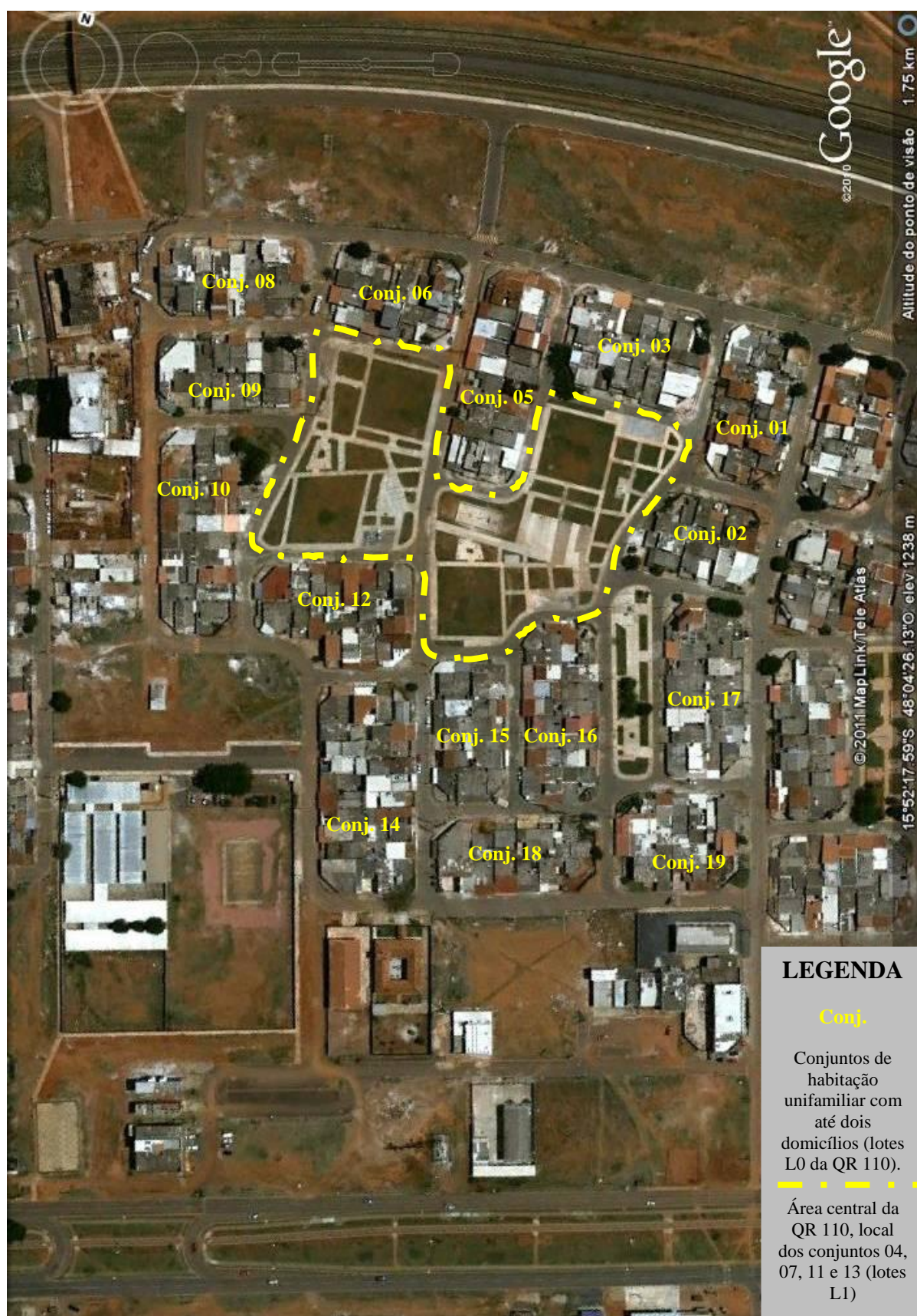


**ANEXO F – IMAGEM VIA SATÉLITE DEMONSTRANDO AS ÁREAS A SEREM CONSTRUÍDOS EMPREENDIMENTOS NA QUADRA 110 DE SAMAMBAIA/DF**



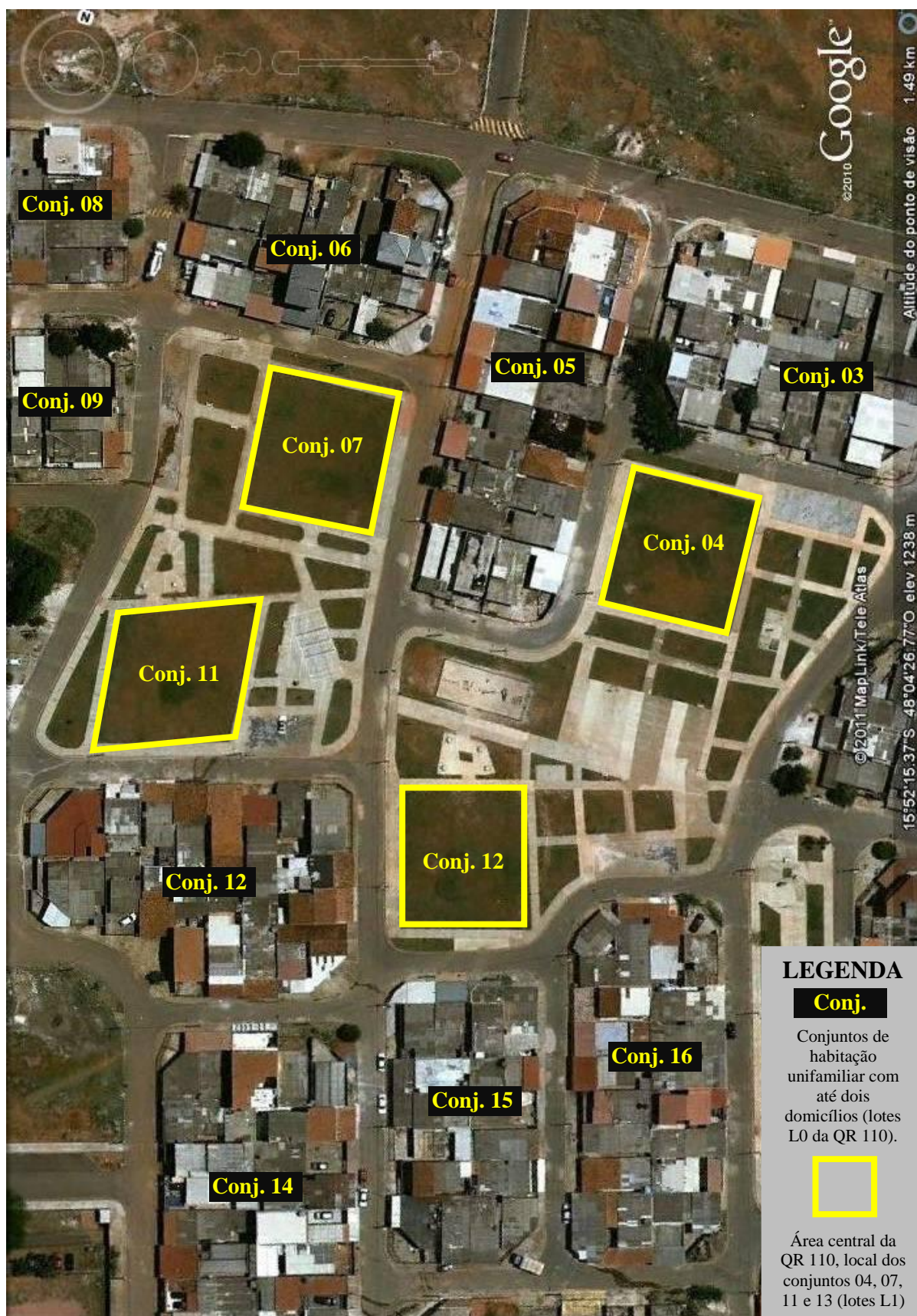


**ANEXO G – IMAGEM VIA SATÉLITE DEMONSTRANDO A ÁREA CENTRAL DA QUADRA 110 DE SAMAMBAIA/DF E OS CONJUNTOS COM CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÕES UNIFAMILINARES NAS ADJACÊNCIAS (QR 110)**





**ANEXO H – IMAGEM VIA SATÉLITE DEMONSTRANDO OS CONJUNTOS A SEREM CONSTRUÍDOS EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO COLETIVA VERTICAIS NA ÁREA CENTRAL DA QR 110 DE SAMAMBAIA**





**ANEXO I – PARECER DA GERÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DA ÁREA  
OESTE DA SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E  
MEIO AMBIENTE DO DISTRITO FEDERAL**



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente  
Subsecretaria de Planejamento Urbano- SUPLAN  
Diretoria de Desenvolvimento Urbano Local – DIDUL  
Gerência de Desenvolvimento da Área Oeste - GESTE

**REFERÊNCIA:** Ofício nº 03/2009-CDU de 26/06/2009 – Prot. nº 777.002.497/2009  
Of. nº 05/2009-CDU de 03/09/2009 – Prot. nº 777.003.131/2009 - anexo

**INTERESSADO:** Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia - DF

**ASSUNTO:** Solicita informações

À DIDUL,

Trata o presente de solicitação da Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia – DF para emissão de *certidão administrativa* e envio de informações de esclarecimento sobre o relatório desenvolvido pela Comissão de Desenvolvimento Urbano da citada Prefeitura.

Primeiramente esclarecemos que esta gerência não emite *certidões administrativas*, no entanto, podemos enviar os esclarecimentos solicitados e nosso posicionamento acerca das indagações constantes nos ofícios encaminhados.

No que se refere a quantidade de vagas para habitação coletiva a serem necessariamente ofertadas informamos que são exigidos em todos os projetos de arquitetura o quantitativo conforme consta o Anexo do Código de Edificações do Distrito Federal - COE – Tabela IV (cópia anexa). Desta forma, de acordo com a atividade a ser implementada, o atendimento deverá ser observado no projeto aprovado na Região Administrativa.

Lembramos que, o excedente da demanda poderá ser atendido em área privada e/ou pública. Entretanto, ressaltamos que o governo pode garantir apenas o atendimento das exigências em lei. O excedente fica a critério do empreendedor ofertar dentro do lote já que em área pública depende de projetos urbanísticos aprovados para o local.

A questão das consequências geradas pelo aumento do poder aquisitivo da população e aumento do número de carros somente poderá ser levada em consideração por ocasião do atendimento da exigência na aprovação do projeto de arquitetura na Administração de Samambaia.

O comprometimento da infra-estrutura gerado pelo acréscimo das unidades habitacionais com a implementação de habitação coletiva nas quadras é avaliado usualmente por ocasião do desenvolvimento do projeto urbanístico com a definição dos coeficientes de





**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente**  
**Subsecretaria de Planejamento Urbano- SUPLAN**  
**Diretoria de Desenvolvimento Urbano Local – DIDUL**  
**Gerência de Desenvolvimento da Área Oeste - GESTE**

aproveitamento. Lembramos que, no desenvolvimento do projeto são tomadas posições conjuntas com os diversos órgãos governamentais por meio das consultas às concessionárias de serviços públicos no que se refere à capacidade de atendimento da infra estrutura urbana. O memorial descritivo do projeto apresenta o resultado destas consultas as quais estão refletidas as soluções adotadas em projeto. Os coeficientes de aproveitamento definidos para o lotes das quadras QR 110 e 112 de Samambaia são aqueles constantes do Anexo VI do PDL de Samambaia – Listagem de Endereços Segundo Parâmetros Urbanísticos (cópias anexas).

O ofício nº 03/2009-CDU solicita alguns esclarecimentos específicos, quais sejam:

1) Para os lotes anteriormente denominados de H4 – (habitação coletiva) esta definição não mais se aplica uma vez que o Plano Diretor de Samambaia revogou todos os dispositivos constantes das Normas de Gabarito – NGB's .

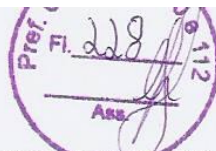
2) Os lotes anteriormente denominados de H4 são na sua grande maioria categorizados como L1 conforme consta no Anexo VI do PDL, embora existam lotes com outras categorias. Para se definir as atividades permitidas para esta categoria de lote é necessário consultar a tabela de incomodidade do Anexo II – Listagem de Atividades do PDL .

3) O estudo que comprova tais mudanças é sintetizado na Lei do PDL, Anexos e sua Memória Técnica. Ressaltamos que a elaboração de um plano diretor envolve a participação da comunidade além de diversos órgãos governamentais. Tal estudo para se transformar em uma Lei Complementar terá que seguir toda a tramitação exigida pela Câmara Legislativa com a necessidade aprovação por maioria absoluta de votos.

4) Em lotes de categoria L1 para se determinar o potencial construtivo do lote é necessário verificar qual o coeficiente que consta no Anexo VI – Listagem de Endereços Segundo Parâmetros Urbanísticos do Plano Diretor de Samambaia - PDL. O coeficiente de aproveitamento adotado para um determinado lote não especifica o número de pavimentos e sim o potencial construtivo que poderá ser utilizado naquele lote. Exemplificando: caso o coeficiente seja 2 corresponderá a 2 vezes a área do lote distribuído no lote conforme o projeto elaborado, desde que sejam atendidos todos os demais parâmetros urbanísticos exigidos.



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente**  
**Subsecretaria de Planejamento Urbano- SUPLAN**  
**Diretoria de Desenvolvimento Urbano Local – DIDUL**  
**Gerência de Desenvolvimento da Área Oeste - GESTE**



5) A cópia do Plano Diretor Local de Samambaia poderá ser obtida em sua íntegra no Arquivo Técnico da SEDUMA - Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente localizado no térreo do prédio da SEDUMA – SCS – Quadra 06 Bloco “A”.

Desta forma, sugerimos o envio desta documentação à Administração de Samambaia para apreciação e conhecimento. Solicitamos, também, seja dado conhecimento à Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia – DF em atendimento aos ofícios em referência.

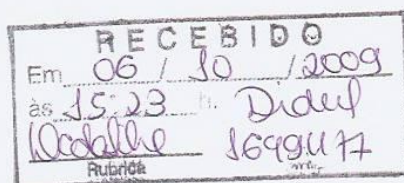
Atenciosamente.

Brasília, 30 de setembro de 2009.

  
**Arqtª. Maria Marta Silveira Coelho**  
 Inspetora de Atividades Urbanas - Matr. 91.427-4  
 Assistente Técnica – GESTE

De Acordo,

  
**Arqtª. ANA CRISTINA M. VIEIRA**  
 Gerência de Desenvolvimento da Área Oeste- GESTE  
 GERENTE





**ANEXO J – PARECER DA COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA**

**CEB DISTRIBUIÇÃO S.A.**  
Setor de Indústria e Abastecimento - SIA, Área de Serviços Públicos, lote C  
CEP 71215-902 - Brasília - DF  
Internet: <http://www.ceb.com.br>

Carta nº 100 /2010-DD

Brasília, 28 de abril de 2010.

Ref.: Ofício nº 06/2009-CDU, de 03.9.2009.



Aos Senhores

**Cícero Bezerra Filho; Jussieu Jacome Cavalcante; e Maximiliano Magalhães de Lima**  
Membros Titulares da Comissão de Desenvolvimento Urbano - CDU  
Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia – DF  
QR 110 conjunto 05 lote 20 – Samambaia Sul  
SAMAMBAIA - DF

Prezados Senhores

Reportando-nos ao ofício em referência, datado de 03/9/2009, que solicita manifestação quanto à sobrecarga na infraestrutura de energia elétrica em função de novas edificações nas quadras 110 e 112, na Região Administrativa de Samambaia, temos a informar:

1. As redes de energia elétrica implantadas são pensadas para atendimento à demanda de energia inicial e ao crescimento vegetativo da região, sendo que anualmente a CEB realiza estudos para definir as ações de ampliações, melhorias e reforços necessários em sua rede de distribuição de energia;
2. Para a ligação de empreendimentos com proteção geral superior a 100A (cem ampères), é exigida a apresentação de projeto elétrico detalhado, ocasião em que é avaliada a influência da nova carga no sistema e a necessidade de melhorias, ampliações ou reforços na rede de distribuição de energia para atendimento à nova demanda;
3. A CEB Distribuição S/A somente implanta redes de distribuição de energia em áreas regulares, sendo que a ligação de empreendimentos cuja proteção geral seja superior a 100A (cem ampères) é condicionada à apresentação de projeto arquitetônico aprovado pela Administração Regional da localidade da nova carga;
4. Esta empresa não recebeu qualquer solicitação de órgãos do governo do Distrito Federal referente a emissão de parecer técnico sobre a influência nas redes de distribuição de energia elétrica da alteração da altura dos empreendimentos nas quadras 110 e 112 de Samambaia/DF.

Atenciosamente,

**PAULO VICTOR RADA DE REZENDE**  
Diretor-Geral

**ANEXO K – DIRETORIA DE ENGENHARIA E MEIO AMBIENTE DA  
COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL**



CAESB - Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal

Diretoria de Engenharia e Meio Ambiente

**ASSUNTO : Informações em resposta ao Ofício 1908/2010 – GAB/PROMAI**

**À Procuradoria Jurídica – PRJ,**

Seguem os esclarecimentos, em relação às ocupações das Quadras 100 de Samambaia:

Com relação ao porte das habitações coletivas previsto nas quadras 100 e no Centro Urbano de Samambaia, informamos que os parâmetros urbanísticos (PUR 051/09) previstos para essas áreas consideram coeficientes de aproveitamento de 4,0 (quatro) para o Subcentro Urbano Oeste e 3,0 (três) para as quadras QN 100, que são compatíveis com a densidade populacional prevista para essas localidades. Verifica-se, no entanto que há uma flexibilização na tipologia das edificações nesses locais, permitindo-se construções de até 45m de altura. Essa flexibilização, no entanto, não tem reflexo na área útil das edificações, que é mantida dentro dos limites impostos pelos coeficientes de aproveitamento.

Com relação a tais aspectos urbanísticos, a CAESB tem adotado como postura geral buscar não impor limitações à ocupação das áreas urbanas, desde que isso não implique no esgotamento dos recursos hídricos disponíveis ou a extrapolação da capacidade de suporte à população proporcionada pelos mananciais disponíveis.

A nível macro, a CAESB tem se preparado para o crescimento populacional previsto para a cidade de Samambaia com base nos estudos do Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito Federal, que elaborou projeções de crescimento até o horizonte de projeto de 2040. Para o abastecimento de água, a CAESB prevê o aumento da disponibilidade de água tratada em Samambaia através da entrada em operação dos Sistemas Produtores de Corumbá e Paranoá, que deverão suprir a demanda adicional não só de Samambaia como de todo o Distrito Federal e entorno. Com relação ao esgotamento sanitário, o atual Sistema de Esgotamento Melchior atende às Cidades de Samambaia, Taguatinga, Águas Claras e Ceilândia, devendo o ser capaz de atender a demanda dessa região prevista até o final da década. Após esse período, prevê-se a implantação de melhorias e ampliações nesse sistema.

A nível local, as redes de abastecimento de água (recentemente implantada) e de coleta de esgotos têm condições de atender à fase de implantação e consolidação dessas regiões. A rede coletora de esgotos, de implantação mais antiga, poderá receber, a médio prazo, o remanejamento pequenos trechos, de modo a possibilitar o aumento da capacidade hidráulica e a reciclagem dos materiais. Essas pequenas

C:\Documents and Settings\AntonioHarada\Weus documents\Harada\DEM\Memorando\Memo - 041-2010 - PROMAI.doc

“Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade.”

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL  
Av. Sibiapiruna - Lotes 13 e 21 - Centro de Gestão Águas Emergentes  
CEP 71.928-720 - Águas Claras  
Tel. (61) 3213-7117 - Fax 3213



obras poderão custeadas por recursos do FUNDURB, cujas normas prevêem o custeio desse tipo de obra.

Vale ainda lembrar que as adutoras de distribuição e interceptores de esgotos já implantados na cidade possuem capacidade para transportar as novas vazões previstas.

Em 22/04/2010

  
**CRISTIANO MAGALHÃES DE PINHO**  
Diretor de Engenharia e Meio Ambiente



C:\Documents and Settings\AntonioHarada\Meus documentos\Harada\DE\Memorando\Memo - 041-2010 - PROMAI.doc

“Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade.”

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL  
Av. Sibipiruna - Lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas  
CEP 71.928-720 - Águas Clara  
Tel. (61) 3213-7117 - Fax 3213-



**ANEXO L – OFÍCIO DA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO À  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO  
AMBIENTE DO DISTRITO FEDERAL**

**PREFEITURA COMUNITÁRIA DAS QUADRAS 110 E 112 DE SAMAMBAIA/DF**

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CDU**

QR 110 conjunto 05 lote 20 – Samambaia-Sul – Samambaia – Distrito Federal

CNPJ: 07.936.851/0001-90

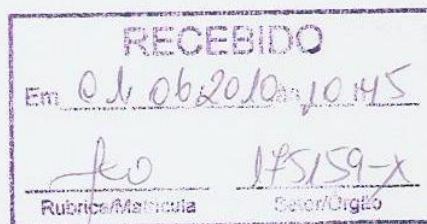
**OFÍCIO Nº 04/2010-CDU**

Brasília/DF, 29 de maio de 2010

Ilustríssimo Senhor Secretário de Estado da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Distrito Federal - SEDUMA



Referente ao OFÍCIO Nº 213.000.132/2010-GAB/SEDUMA



A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia/DF, com fulcro no texto do art. 5º, XXXIII, CF c/c art. 23, II, LODF e Lei Federal nº 9.051/95, vem a presença de Vossa Senhoria, primeiro expor, para ao final requerer o que segue:

Essa Secretária de Estado, no dia 26 de janeiro de 2010, enviou a esta Prefeitura Comunitária o OFÍCIO Nº 213.000.132/2010-GAB/SEDUMA, qual se faz as seguintes considerações:

- Em anexo ao ofício ora tratado, veio cópia da TABELA IV<sup>1</sup> do Código de Edificações do Distrito Federal – COE, bem como o ANEXO VI do PDL de Samambaia, no entanto, quando de análise às especificações dos **lotes 01 dos conjuntos 01 e 02 da QN 110 de Samambaia**, verifica-se que há divergência quanto ao que consta **no anexo** e na tabela, uma vez que o primeiro considera que os dois lotes **estão isentos de disponibilizar vagas de garagem e**

<sup>1</sup> Vagas em garagens e estacionamentos considerando como pólos geradores de tráfego.

**PREFEITURA COMUNITARIA DAS QUADRAS 110 E 112 DE SAMAMBAIA/DF**  
Exercendo e incentivando a prática da cidadania

**estacionamento privados para as unidades domiciliares, enquanto a tabela dispõe que as Habitações Coletivas, de qualquer área, deve ofertar o mínimo de 1 (uma) vaga para cada unidade domiciliar com o número inferior de 8 (oito) CAPP<sup>2</sup> e de 2 (duas) vagas para as que tiverem o número igual ou superior a 8 (oito) CAPP;**

- Dispõe o art. 61 do PDL de Samambaia, que a **taxa de permeabilidade** do solo é o **percentual mínimo da área do lote onde é proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação**.

Mais adiante, o mesmo estabelece que para os lotes com área superior a dois mil metros quadrados, a taxa de permeabilidade do solo é correspondente a 30% (trinta por cento) da área do lote (art. 62, IV), no entanto, os **lotes 01 dos conjuntos 01 e 02 da QN 110 de Samambaia têm áreas superiores a 2.000 m<sup>2</sup> e são isentos da taxa de permeabilidade** pelo ANEXO VI do PDL de Samambaia, qual deveria ser de 30% (trinta por cento);

- Ainda quanto a taxa de permeabilidade, é oportuno destacar o que vem acontecendo na Quadra 108 de Samambaia.

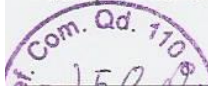
Os lotes 01 dos conjuntos 06, 07-A e 07-B da QR 108, têm, cada um, área de 900 m<sup>2</sup>, ou seja, deveriam ter taxa de permeabilidade equivalente a 20% (vinte por cento), mas, o que se constata, sem análise técnica, é que os lotes **foram totalmente edificados, não respeitando a taxa de permeabilidade exigida no art. 62, III, do PDL de Samambaia;**

- Não consta no corpo do ofício em pauta, bem como nos seus anexos, uma análise do conteúdo do RELATÓRIO N° 01/2009-CDU-MT2, enviado a essa Secretária de Estado, por intermédio do OFÍCIO N° 05/2009-CDU, o que nos leva a conclusão de que os dados que lá se encontram condizem com os levantamentos feitos por esta Secretaria de Estado e/ou do Distrito Federal.

**ANTE TODO O EXPOSTO, requer a essa Secretária de Estado que:**

- 1) Com fulcro no inciso XIII do art. 2° da Lei Federal n° 10.257/01, seja organizada **AUDIÊNCIA PÚBLICA**, para, de forma pacífica e democrática, possa se deliberar sobre os empreendimentos de habitação coletivas já

<sup>2</sup> Compartimento ou Ambiente de Permanência Prolongada.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**PREFEITURA COMUNITÁRIA DAS QUADRAS 110 E 112 DE SAMAMBAIA/DF**  
Exercendo e incentivando a prática da cidadania

construídos, bem como os a serem construídos, com o objetivo de que antigos e novos moradores possam conviver em harmonia, o que evitará futuras demandas judiciais. Desta forma, sugere-se que:

- a. Tal audiência conte com a **presença**, além desta **Prefeitura Comunitária**, dos **representantes do DETRAN/DF, CEB, CAESB, MPDFT** e demais autoridades que achar necessário;
- b. Que tal reunião seja realizada, de preferência, **na Escola Classe 108 de Samambaia/DF, localizada na QS 110 conjunto 04 de Samambaia/DF**, local que facilitará a presença da comunidade (carente) que sofre com os problemas advindos de construções de empreendimentos de habitação coletiva com altura superior a pensada inicialmente pelo urbanista que projetou a Região Administrativa de Samambaia/DF;

2) Seja expedida, a essa Comissão, **CERTIDÃO ADMINISTRATIVA** contendo:

- a. A **quantidade de vagas e/ou estacionamentos privados que os lotes 01 dos conjuntos 01 e 02 da QN 110 de Samambaia devem ofertar** a cada unidade domiciliar, caso não haja a isenção posta pelo ANEXO VI do PDL de Samambaia, mas, caso o PDL esteja coreto, quais são os fundamentos que orientam tal isenção, bem como os atos jurídicos e administrativos autorizadores da isenção;
- b. A **taxa de permeabilidade dos lotes 01 dos conjuntos 01 e 02 da QN 110 de Samambaia**, caso haja, ou, caso esteja tais lotes isentos, como consta do ANEXO VI do PDL de Samambaia, quais são os fundamentos que orientam tal isenção, bem como os atos jurídicos e administrativos autorizadores da isenção;

3) Seja instaurado **PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**,

para:

- a. **Apurar o conflito entre o ANEXO VI do PDL de Samambaia e a TABELA IV do COE do DF**, relativo a





**PREFEITURA COMUNITÁRIA DAS QUADRAS 110 E 112 DE SAMAMBAIA/DF**  
Exercendo e incentivando a prática da cidadania

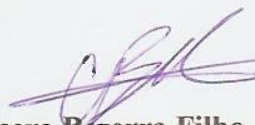
quantidade de estacionamentos privados e o nível de permeabilidade nos lotes **01 dos conjuntos 01 e 02 da QN 110;**

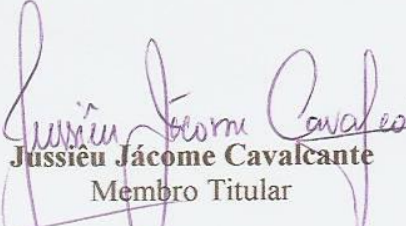
- b. **Apurar se as taxas de permeabilidade dos lotes 01 dos conjuntos 06, 07-A e 07-B da QR 108 foram respeitadas,** conforme determina o art. 62, III, do PDL de Samambaia.

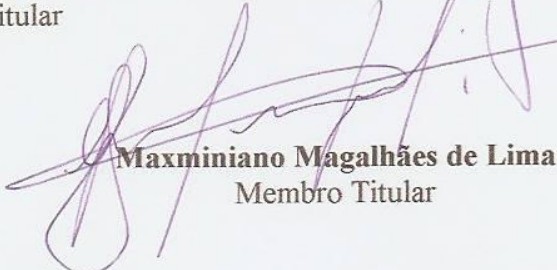
A **RAZÃO** do pedido de certidão está em obter informação sobre o cumprimento da legislação que trata do desenvolvimento urbano no Distrito Federal, em especial na Região Administrativa de Samambaia/DF – RA XII, para **FINS** de fiscalizar as construções que serão implantadas na área de atuação desta Prefeitura Comunitária, com objetivo de que as mesmas respeitem e garantam o bem-estar dos habitantes já existentes nos locais.

Estando pronta a certidão, poderá essa Companhia solicitar que um membro desta Prefeitura Comunitária busque-a, fazendo contato pelos **tels.: (61) 8405-2609, (61) 9936-9610, (61) 8552-9644, (61) 9115-6488** e/ou e-mail: **maxminianomagalhaes@gmail.com**

Atenciosamente,

  
**Cícero Bezerra Filho**  
Membro Titular

  
**Jussieu Jácome Cavalcante**  
Membro Titular

  
**Maxminiano Magalhães de Lima**  
Membro Titular

**Obs.:** Documento com vistos em todas as folhas e anexos

Ao  
Secretário de Estado da SEDUMA  
**DANILO PEREIRA AUCÉLIO**



**ANEXO M – OFÍCIO DA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS**

**PREFEITURA COMUNITÁRIA DAS QUADRAS 110 E 112 DE SAMAMBAIA/DF**

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CDU**

QR 110 conjunto 05 lote 20 – Samambaia-Sul – Samambaia – Distrito Federal

CNPJ: 07.936.851/0001-90

**OFÍCIO Nº 07/2009-CDU**

Brasília/DF 06 de novembro de 2009

**ILUSTRÍSSIMA SENHORA PROMOTORA DE JUSTIÇA DA 6ª  
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA DO  
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS – 6ª  
PROURB/MPDDFT**

**2ª VIA**

**Ref.: PI nº 08190.020228/08-78**

MINISTÉRIO PÚBLICO DO DF E TERRITÓRIOS  
PRODEMA - PROURB

Recebido em 06 / 11 / 09

Breno C. Nunes  
extensão mat: 20090276

**PREFEITURA COMUNITÁRIA DAS QUADRAS 110 E 112 DE**

**SAMAMBAIA**, CNPJ nº 07.936.851/0001-90, com sede na QR 110, conjunto 05, lote 20, Samambaia - DF, CEP: 72.302-305, pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, por intermédio de seu Prefeito Comunitário, MAXMINIANO MAGALHÃES DE LIMA, e de sua COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU, vêm à presença de Vossa Senhoria, **com fulcro no art. 2º e seguintes da Resolução nº 66/2005 – CSMPDFT**, requerer a conversão do Procedimento Interno em epígrafe, para:

**INQUÉRITO CIVIL PÚBLICO**

pelos fatos e fundamentos expostos nas conclusões dos trabalhos da Comissão de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Comunitária das Quadras 110 e 112 de Samambaia/DF.



**PREFEITURA COMUNITÁRIA DAS QUADRAS 110 E 112 DE SAMAMBAIA/DF**  
Exercendo e incentivando a prática da cidadania

**1. DA JUNTADA DE DOCUMENTOS**

Preliminarmente, requer-se a juntada aos autos dos seguintes documentos:

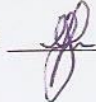
1) comprovante de inscrição e de situação cadastral da Prefeitura Comunitária na Receita Federal, emitido pela internet em 05/11/2009 às 15:36:24, com 01 página;

2) cópia da carteira nacional de habilitação do representante legal da Prefeitura Comunitária, qual consta nº do CPF e RG do mesmo, com 01 página;

3) cópia da ata de fundação, aprovação estatutária e primeira eleição da Diretoria Executiva e Conselho Fiscal da Prefeitura Comunitária, com 04 páginas;

4) Estatuto Social da Prefeitura Comunitária, com 21 páginas;

5) ata de eleição e posse da Diretoria Executiva e Conselho Fiscal para o mandato de agosto de 2009 a agosto de 2011 da Prefeitura Comunitária, com 05 páginas;

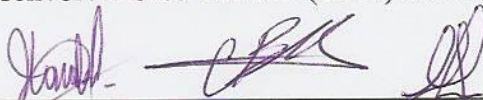
6) processo da Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), com 213 (duzentas e treze) folhas carimbadas e rubricadas .

**2. DA REPRESENTAÇÃO DA ENTIDADE**

A Prefeitura Comunitária pode estar em juízo ou fora dele por intermédio de seu prefeito comunitário, uma vez que eleito, conforme ata anexa, com mandato até agosto de 2011. O Estatuto Social da entidade prevê poderes para a representação judicial e extrajudicial em seu art. 25, inciso I (cópia em anexo).

**3. DOS FATOS**

Em Assembléia Geral Extraordinária, realizada no dia 28/05/2009, foi criada a Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU) da Prefeitura Comunitária das



**PREFEITURA COMUNITARIA DAS QUADRAS 110 E 112 DE SAMAMBAIA/DF**  
Exercendo e incentivando a prática da cidadania

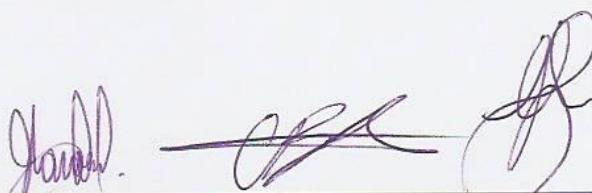
Quadras 110 e 112 de Samambaia/DF (fl. 01, proc. CDU), com o objetivo de analisar e posicionar-se sobre construções de empreendimentos de habitação coletiva nas adjacências e no interior da área de atuação desta entidade.

Na ocasião, foi determinado que tal Comissão seria composta por três membros, sendo eles: o **Membro Titular nº 01-MT1** - Sr. Cícero Bezerra Filho, residente e domiciliado na QR 110, conj. 12, lote 08, Samambaia/DF; o **Membro Titular nº 02-MT2** - Sr. Jussieû Jácome Cavalcante, residente e domiciliado na QR 110, conj. 06, lote 12, Samambaia/DF; e, o **Membro Titular nº 03 - MT3** - Sr. Maxminiano Magalhães de Lima, residente e domiciliado na QR 110, conj. 05, lote 20, Samambaia/DF.

Fico também decidido que competiria ao primeiro membro fazer visita *in loco*, pesquisas e/ou qualquer outro levantamento de informação que achasse necessário para as conclusões da Comissão; ao segundo, analisar e formular relatório com base nas informações que lhe fossem entregue pelo primeiro; e, ao terceiro, analisar o relatório do segundo e opinar sobre a(s) opção(ões) extrajudicial(is) e/ou judicial(is) que achasse mais adequada(s) para a solução dos problemas que pudessem vir a serem constatados.

Desta forma, às fls. 18/72 do processo da CDU foram juntadas as informações que competiam ao primeiro membro levantar; às fls. 74/98, foi juntado o relatório, com a análise das informações trazidas pelo primeiro, que competia ao segundo membro; e, às fls. 116/148, foi juntado o parecer jurídico que competia ao terceiro.

Assim sendo, vem solicitar que se junte aos autos a via do processo da CDU que foi criada para o MPDFT, conforme determinação do item 5 (cinco) da AGE do dia 28/05/2009 (fl. 01, proc. CDU), conforme decisão da AGE do dia 03/10/2009 (fl. 149, proc. CDU).





**PREFEITURA COMUNITÁRIA DAS QUADRAS 110 E 112 DE SAMAMBAIA/DF**  
Exercendo e incentivando a prática da cidadania

#### 4. DOS PEDIDOS

DIANTE DO EXPOSTO, requer:

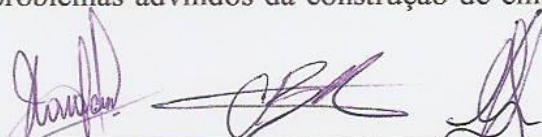
1) Que no rol dos Requerentes do presente Procedimento Interno, seja incluídos os três membros da CDU e esta entidade (Prefeitura Comunitária).

2) Que Vossa Senhoria analise o parecer jurídico de fls. 116/148, dando o devido despacho, com especial observância às sugestões constantes às fls. 146/148, sendo elas:

a) Com fulcro no art. 2º, II, da Resolução nº 23/2007 – CNMP c/c art. 2º e seguintes da Resolução nº 66/2005 – CSMPDFT, **seja o PI supracitado convertido em ICP**, pelas razões expostas no processo da CDU e pela urgência das investigações, uma vez que os empreendimentos de habitação coletiva em Samambaia/DF são aprovados e executados em ritmo acelerado;

b) Com fulcro no inciso III do art. 8º da lei federal complementar nº 75/93, **requisite**, no prazo máximo de 10 (dez) dias (§ 5º), às **autoridades da Administração Pública para qual foram enviados os ofícios de fls. 04/05, 06/08, 14/16, 99/100, 101/102, 103/104 e 105/106, do processo da CDU, as informações, certidões e documentos que são ali solicitados por esta Prefeitura Comunitária**, informando-as da penalidade (§ 3º) por falta injustificada e retardamento indevido do cumprimento das requisições do Ministério Público;

c) Com fulcro no art. 25 e seguintes da Resolução nº 66/2005 – CSMPDFT c/c o inciso XIII do art. 2º da lei federal nº 10.257/01, seja organizada **Audiência Pública** com a presença desta Prefeitura Comunitária e autoridades citadas à fls. 140/141 (item 7.1) do processo da CDU, sugerindo-se que tal reunião seja realizada, de preferência, **na Escola Classe 108 de Samambaia/DF, localizada na QS 110 conjunto 04 de Samambaia/DF**, local que facilitará a presença da comunidade (carente) que sofre com os problemas advindos da construção de empreendimentos de




**PREFEITURA COMUNITÁRIA DAS QUADRAS 110 E 112 DE SAMAMBAIA/DF**

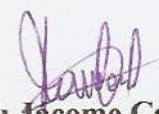
Exercendo e incentivando a prática da cidadania

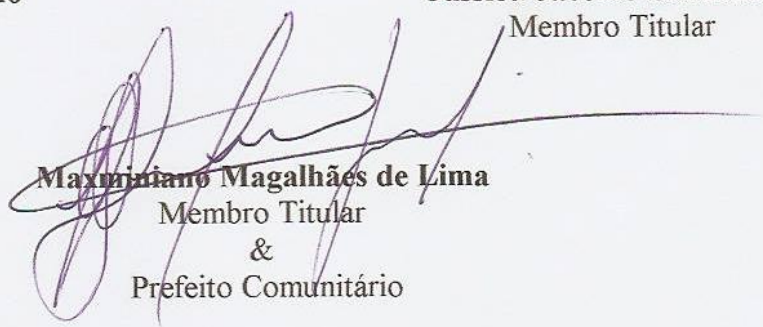
habitação coletiva com altura superior a pensada inicialmente pelo urbanista que projetou a Região Administrativa de Samambaia/DF;

d) Com fulcro no art. 5º, § 6º, da lei federal nº 7.347/85 c/c art. 19 seguintes da Resolução nº 66/2005 – CSMPDFT, **tome**, após realizada Audiência Pública, **compromisso de ajustamento de conduta das entidades e órgão do Poder Público do Distrito Federal**, no objetivo de que os empreendimentos de habitação coletiva de Samambaia/DF causem o mínimo possível de impacto às habitações unifamiliares (QRs) que já se encontram desde o assentamento para população de baixa-renda pelo Distrito Federal.

Termos em que,  
pede deferimento.

  
**Cícero Bezerra Filho**  
Membro Titular

  
**Jussieu Jacome Cavalcante**  
Membro Titular

  
**Maximiliano Magalhães de Lima**  
Membro Titular  
&  
Prefeito Comunitário

**Obs.:** Documento com vistos em todas as folhas

Á  
**Ilustríssima Promotora de Justiça da**  
**6ª Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística – 6ª PROURB**  
**do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT**  
**YARA MACIEL CAMELO**